

CA20N
YX71
-C55

Government
Publications



Ontario

OFFICE CONSOLIDATION

CODIFICATION ADMINISTRATIVE

Condominium Act, 1998

Loi de 1998 sur les condominiums

Statutes of Ontario, 1998

Lois de l'Ontario de 1998

Chapter 19

Chapitre 19

Amended to: 2004, Chapter 8, ss. 46, 47 (1), (3).

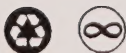
Modifié jusqu'à l'art. 46 et les par. 47 (1) et (3)
du chapitre 8 de 2004.



© Queen's Printer for Ontario
Current to November 11, 2005

© L'imprimeur de la Reine pour l'Ontario
À jour au 11 novembre 2005

ISBN 0-7794-9192-0



NOTICE

This is an office consolidation of the *Condominium Act, 1998*. It is printed by the Queen's Printer for Ontario. Section 24.1 (1) of the *Evidence Act* provides as follows:

A document that purports to be printed by the Queen's Printer for Ontario as an office consolidation of a statute or regulation shall be received in evidence, in the absence of evidence to the contrary, as an accurate consolidation of the statute or regulation as it read on the date indicated on the document.

This office consolidation does not include the following regulations made under the *Condominium Act, 1998*:

Description and Registration (O. Reg. 49/01) General (O. Reg. 48/01)

An Office Consolidation of regulations made pursuant to the *Condominium Act, 1998* is available in a separate volume.

The Act and all the regulations are available at www.e-laws.gov.on.ca.

The legislation in this office consolidation is current to November 11, 2005. A more current version may be available at www.e-laws.gov.on.ca.

Shaded text in this publication indicates sections of the Act and/or the regulation(s) not in force as of the date of currency of this publication, and which will take effect on a day to be named by proclamation of the Lieutenant Governor of Ontario. Information on dates of proclamation can be found at www.e-laws.gov.on.ca.

You may purchase copies of this and other Government of Ontario publications and products in person or by telephone, fax, or mail order through **Publications Ontario** at:

880 Bay Street
TORONTO, ONTARIO M7A 1N8
(416) 326-5300
Toll-free 1-800-668-9938
Teletypewriter (TTY) toll-free 1-800-268-7095
Fax (416) 326-5317

In the Ottawa area contact **ServiceOntario** at:

110 Laurier Avenue West
OTTAWA, ONTARIO K1P 1J1
(613) 238-3630
Toll-free 1-800-268-8758
Teletypewriter (TTY) 1-800-268-7095
Fax (613) 580-2933

You may also purchase government publications and products through POOL (Publications Ontario On-line) on the **Internet** at:

www.publications.gov.on.ca

AVIS

Ceci est une codification administrative de la *Loi de 1998 sur les condominiums*. Elle est imprimée par l'Imprimeur de la Reine pour l'Ontario. L'article 24.1 (1) de la *Loi sur la preuve* prévoit ce qui suit :

Le document qui se présente comme ayant été imprimé par l'Imprimeur de la Reine pour l'Ontario à titre de codification administrative d'une loi ou d'un règlement est, en l'absence de preuve contraire, reçu en preuve à titre de codification exacte de la loi ou du règlement, tels qu'ils existaient à la date figurant sur le document.

Cette codification administrative n'inclut pas les règlements suivants pris en application de la *Loi de 1998 sur les condominiums* :

Une codification administrative des règlements établis en application de la *Loi de 1998 sur les condominiums* est offerte dans un tome à part.

La Loi et tous ses règlements se trouvent à www.lois-en-ligne.gouv.on.ca.

La législation dans cette codification administrative est mise à jour au 11 novembre 2005. Vous pouvez trouver une version plus récente à www.lois-en-ligne.gouv.on.ca.

Le texte ombré de cette publication indique les articles de la Loi, de son ou ses règlements qui ne sont pas en vigueur à la date de la mise à jour de cette publication et qui entreront en vigueur le jour que le lieutenant-gouverneur de l'Ontario fixe par proclamation. Vous trouverez des renseignements sur les dates de proclamation à www.lois-en-ligne.gouv.on.ca.

On peut se procurer des exemplaires du présent document ainsi que d'autres publications et produits du gouvernement de l'Ontario en personne ou par téléphone, télécopie ou commande postale auprès de **Publications Ontario** à l'adresse et aux numéros suivants :

880, rue Bay
TORONTO, ONTARIO M7A 1N8
(416) 326-5300
Numéro sans frais : 1-800-668-9938
Numéro de téléimprimeur (ATS) sans frais : 1-800-268-7095
Numéro de télécopieur : (416) 326-5317

Dans la région d'Ottawa, communiquer avec **ServiceOntario** à l'adresse et aux numéros suivants :

110, rue Laurier ouest
OTTAWA, ONTARIO K1P 1J1
(613) 238-3630
Numéro sans frais : 1-800-268-8758
Numéro de téléimprimeur (ATS) : 1-800-268-7095
Numéro de télécopieur : (613) 580-2933

On peut également se procurer les publications et les produits du gouvernement sur **Internet** par le biais de POD (Publications Ontario en direct) à l'adresse suivante :

www.publications.gov.on.ca

Condominium Act, 1998

S.O. 1998, CHAPTER 19

Amended by: 2000, c. 26, Sched. B, s. 7; 2001, c. 9, Sched. D, s. 3; 2002, c. 8, Sched. I, s. 7; 2002, c. 17, Sched. F, Table; 2004, c. 8, ss. 46, 47 (1), (3).

CONTENTS

PART I

DEFINITIONS AND INTERPRETATION

1. Definitions and interpretation

PART II

REGISTRATION AND CREATION

CREATION

2. Registration
3. Place of registration
4. Real property Acts
5. Corporation
6. Types of corporations

DECLARATION AND DESCRIPTION

7. Requirements for declaration
8. Requirements for description

PLANNING ACT

9. Subdivision control

PART III

OWNERSHIP

10. Type of property
11. Ownership of property
12. Easements
13. Effect on encumbrances
14. Discharge of encumbrances
15. Assessment

PART IV

CORPORATION

GENERAL

16. Seal
17. Objects
- 17.1 Dealing with title to real property
18. Assets
19. Right of entry
20. Easements described in declaration or phase
21. Easements and lease of common elements
22. Telecommunications agreements
23. Action by corporation
24. Notices under the Expropriations Act
25. Notices under the Planning Act
26. Occupier's liability

DIRECTORS AND OFFICERS

27. Board of directors
28. Election of directors
29. Qualifications
30. Consent
31. Term

Loi de 1998 sur les condominiums

L.O. 1998, CHAPITRE 19

Modifié par l'art. 7 de l'ann. B du chap. 26 de 2000; l'art. 3 de l'ann. D du chap. 9 de 2001; l'art. 7 de l'ann. I du chap. 8 de 2002; le tabl. de l'ann. F du chap. 17 de 2002; l'art. 46 et les par. 47 (1) et (3) du chap. 8 de 2004.

SOMMAIRE

PARTIE I

DÉFINITIONS ET INTERPRÉTATION

1. Définitions et interprétation

PARTIE II

ENREGISTREMENT ET CONSTITUTION

CONSTITUTION

2. Enregistrement
3. Lieu d'enregistrement
4. Lois relatives aux biens immeubles
5. Association
6. Genres d'associations

DÉCLARATION ET DESCRIPTION

7. Exigences relatives à la déclaration
8. Exigences relatives à la description

LOI SUR L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

9. Réglementation en matière de lotissement

PARTIE III

DROIT DE PROPRIÉTÉ

10. Genre de propriété
11. Droit de propriété sur la propriété
12. Servitudes
13. Effet sur les sûretés réelles
14. Libération des sûretés réelles
15. Évaluation

PARTIE IV

ASSOCIATION

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

16. Sceau
17. Mission
- 17.1 Titre sur un bien immeuble
18. Biens
19. Droit d'entrée
20. Servitudes décrites dans la déclaration ou l'étape
21. Servitudes et location des parties communes
22. Conventions concernant les télécommunications
23. Action intentée par l'association
24. Avis prévus par la Loi sur l'expropriation
25. Avis prévus par la Loi sur l'aménagement du territoire
26. Responsabilité de l'occupant

ADMINISTRATEURS ET DIRIGEANTS

27. Conseil d'administration
28. Élection des administrateurs
29. Qualités requises
30. Consentement
31. Mandat

- 32. Conduct of business
- 33. Removal
- 34. Vacancy
- 35. Meetings of directors
- 36. Officers
- 37. Standard of care
- 38. Indemnification
- 39. Insurance
- 40. Disclosure by director of interest
- 41. Disclosure by officer of interest

TRANSFER OF CONTROL BY DECLARANT

- 42. First board of directors
- 43. Turn-over meeting
- 44. Performance audit

OWNERS

- 45. Meetings
- 46. Requisition for meeting
- 47. Notice to owners
- 48. Mortgagee's right to vote
- 49. Loss of owner's right to vote
- 50. Quorum
- 51. Voting
- 52. Method of voting
- 53. Majority voting
- 54. Service on owner or mortgagee
- 55. Records

BY-LAWS AND RULES

- 56. By-laws
- 57. Occupancy standards by-law
- 58. Rules
- 59. Joint by-laws and rules

AUDITORS AND FINANCIAL STATEMENTS

- 60. Appointment of auditor
- 61. Qualifications
- 62. Remuneration
- 63. Removal
- 64. Resignation
- 65. Vacancy
- 66. Financial statements
- 67. Audit
- 68. Audit committee
- 69. Delivery of statements
- 70. Right to attend meeting
- 71. Amendment of statements

PART V

SALE AND LEASE OF UNITS

DISCLOSURE REQUIREMENTS

- 72. Disclosure statement
- 73. Rescission of agreement
- 74. Material changes in disclosure statement
- 75. Accountability for budget statement
- 76. Status certificate
- 77. Information on corporation

SALE OF UNITS

- 78. Implied covenants
- 79. Duty to register declaration and description
- 80. Interim occupancy
- 81. Money held in trust
- 82. Interest

- 32. Conduite des affaires
- 33. Destitution
- 34. Postes vacants
- 35. Réunions d'administrateurs
- 36. Dirigeants
- 37. Degré de prudence
- 38. Indemnisation
- 39. Assurance
- 40. Divulgence d'un intérêt par un administrateur
- 41. Divulgence d'un intérêt par un dirigeant

CESSION DU CONTRÔLE PAR LE DÉCLARANT

- 42. Premier conseil d'administration
- 43. Assemblée destinée au transfert des pouvoirs
- 44. Vérification du rendement

PROPRIÉTAIRES

- 45. Assemblées
- 46. Demande de convocation d'une assemblée
- 47. Préavis aux propriétaires
- 48. Droit de vote du créancier hypothécaire
- 49. Perte du droit de vote du propriétaire
- 50. Quorum
- 51. Vote
- 52. Méthode de vote
- 53. Majorité des voix
- 54. Signification au propriétaire ou au créancier hypothécaire
- 55. Dossiers

RÈGLEMENTS ADMINISTRATIFS ET RÈGLES

- 56. Règlements administratifs
- 57. Règlement administratif établissant des normes d'occupation
- 58. Règles
- 59. Règlements administratifs conjoints et règles conjointes

VÉRIFICATEURS ET ÉTATS FINANCIERS

- 60. Nomination du vérificateur
- 61. Qualités requises
- 62. Rémunération
- 63. Destitution
- 64. Démission
- 65. Postes vacants
- 66. États financiers
- 67. Vérification
- 68. Comité de vérification
- 69. Remise de documents
- 70. Droit d'assister aux assemblées
- 71. Modification des états financiers

PARTIE V

VENTE ET LOCATION DE PARTIES PRIVATIVES

EXIGENCES RELATIVES À LA DIVULGATION

- 72. État de divulgation
- 73. Résolution de la convention
- 74. Changements importants apportés à l'état de divulgation
- 75. Responsabilité face à l'état budgétaire
- 76. Certificat d'information
- 77. Renseignements sur l'association

VENTE DE PARTIES PRIVATIVES

- 78. Engagements implicites
- 79. Obligation d'enregistrer une déclaration et une description
- 80. Occupation provisoire
- 81. Sommes détenues en fiducie
- 82. Intérêts

LEASE OF UNITS

83. Notification by owner

**PART VI
OPERATION**

COMMON EXPENSES

84. Contribution of owners
85. Lien upon default
86. Priority of lien
87. Default with respect to leased unit
88. Mortgagee's rights

REPAIR AND MAINTENANCE

89. Repair after damage
90. Maintenance
91. Provisions of declaration
92. Work done for owner
93. Reserve fund
94. Reserve fund study
95. Use of reserve fund
96. Warranties

CHANGES TO COMMON ELEMENTS AND ASSETS

97. Changes made by corporation
98. Changes made by owners

INSURANCE

99. Property insurance
100. Proceeds
101. Double coverage
102. Other insurance
103. Capacity to maintain insurance
104. Disclosure by insurer
105. Deductible
106. Act prevails

AMENDMENTS TO THE DECLARATION AND DESCRIPTION

107. Amendments with owners' consent
108. Change of address for service
109. Court order
110. Order of Director of Titles

TERMINATION OF AGREEMENTS

111. Management agreements
112. Other agreements
113. Mutual use agreements
114. Insurance trust agreements

MISCELLANEOUS

115. Corporation's money
116. Use of common elements by owners
117. Dangerous activities
118. Entry by canvassers
119. Compliance with Act

**PART VII
AMALGAMATION**

120. Amalgamation
121. Effect of registration

**PART VIII
TERMINATION**

122. Termination with consent
123. Termination upon substantial damage
124. Termination upon sale of property
125. Right of dissenters
126. Expropriation

LOCATION DE PARTIES PRIVATIVES

83. Avis du propriétaire

**PARTIE VI
EXPLOITATION**

DÉPENSES COMMUNES

84. Contribution des propriétaires
85. Privilège en cas de manquement à une obligation
86. Priorité du privilège
87. Manquement à l'égard d'une partie privative louée
88. Droits du créancier hypothécaire

RÉPARATION ET ENTRETIEN

89. Réparation à la suite de dommages
90. Entretien
91. Dispositions de la déclaration
92. Travaux effectués à la place du propriétaire
93. Fonds de réserve
94. Étude du fonds de réserve
95. Utilisation du fonds de réserve
96. Garanties

CHANGEMENTS APPORTÉS AUX PARTIES COMMUNES ET AUX BIENS

97. Changements apportés par l'association
98. Changements apportés par les propriétaires

ASSURANCE

99. Assurance sur la propriété
100. Produit
101. Double couverture
102. Autre assurance
103. Capacité de souscrire une assurance
104. Divulcation par l'assureur
105. Franchise
106. Incompatibilité

MODIFICATION DE LA DÉCLARATION ET DE LA DESCRIPTION

107. Modification avec le consentement des propriétaires
108. Changement de domicile élu
109. Ordonnance du tribunal
110. Ordonnance du directeur des droits immobiliers

RÉSILIATION DE CONVENTIONS

111. Conventions de gestion
112. Autres conventions
113. Conventions d'utilisation en commun
114. Ententes de fiducie d'assurance

DISPOSITIONS DIVERSES

115. Sommes détenues par l'association
116. Usage des parties communes par les propriétaires
117. Activités dangereuses
118. Accès des candidats aux charges publiques
119. Observation de la Loi

**PARTIE VII
FUSION**

120. Fusion
121. Effet de l'enregistrement

**PARTIE VIII
DISSOLUTION**

122. Dissolution avec consentement
123. Dissolution à la suite de dommages importants
124. Dissolution en cas de vente de la propriété
125. Droit des dissidents
126. Expropriation

- 127. Effect of registration
- 128. Termination by court
- 129. Distribution of assets

**PART IX
ENFORCEMENT**

- 130. Inspector
- 131. Administrator
- 132. Mediation and arbitration
- 133. False, misleading statements
- 134. Compliance order
- 135. Oppression remedy
- 136. Other remedies
- 137. Offences

**PART X
COMMON ELEMENTS
CONDOMINIUM CORPORATIONS**

- 138. Creation
- 139. Owners' land
- 140. Contents of declaration
- 141. Contents of description
- 142. Subdivision control
- 143. Disclosure statement
- 144. Repair after damage and insurance

**PART XI
PHASED CONDOMINIUM CORPORATIONS**

- 145. Type of corporation
- 146. Creation of phase
- 147. Disclosure statement
- 148. Status certificate
- 149. Corporation's remedy
- 150. Remedy of purchasers
- 151. Easements
- 152. Turn-over obligations
- 153. Corporation's obligations for phase
- 154. Termination of agreements

**PART XII
VACANT LAND CONDOMINIUM CORPORATIONS**

- 155. Creation
- 156. Contents of declaration
- 157. Contents of description
- 158. Buildings on common elements
- 159. Status of buildings in corporation
- 160. By-laws
- 161. Disclosure statement
- 162. Repair and maintenance
- 163. Substantial damage

**PART XIII
LEASEHOLD CONDOMINIUM CORPORATIONS**

- 164. Creation
- 165. Leasehold interest of owners
- 166. Declaration
- 167. Description
- 168. Leasehold estate in property
- 169. Disclosure statement
- 170. Status certificate
- 171. Rent for property
- 172. Consent of lessor for termination

- 127. Effet de l'enregistrement
- 128. Dissolution par le tribunal
- 129. Partage des biens

**PARTIE IX
EXÉCUTION**

- 130. Inspecteur
- 131. Administrateur judiciaire
- 132. Médiation et arbitrage
- 133. États faux ou trompeurs
- 134. Ordonnance de conformité
- 135. Recours en cas d'abus
- 136. Autres recours
- 137. Infractions

**PARTIE X
ASSOCIATIONS CONDOMINIALES
DE PARTIES COMMUNES**

- 138. Constitution
- 139. Bien-fonds des propriétaires
- 140. Contenu de la déclaration
- 141. Contenu de la description
- 142. Réglementation en matière de lotissement
- 143. État de divulgation
- 144. Réparation à la suite de dommages et assurance

**PARTIE XI
ASSOCIATIONS CONDOMINIALES
CONSTITUÉES PAR ÉTAPE**

- 145. Genre d'association
- 146. Création d'une étape
- 147. État de divulgation
- 148. Certificat d'information
- 149. Recours de l'association
- 150. Recours des acquéreurs
- 151. Servitudes
- 152. Obligations relatives au transfert des pouvoirs
- 153. Obligations de l'association à l'égard de l'étape
- 154. Résiliation de conventions

**PARTIE XII
ASSOCIATIONS CONDOMINIALES DE TERRAIN NU**

- 155. Constitution
- 156. Contenu de la déclaration
- 157. Contenu de la description
- 158. Bâtiments sur les parties communes
- 159. Bâtiments dans l'association
- 160. Règlements administratifs
- 161. État de divulgation
- 162. Réparation et entretien
- 163. Dommages importants

**PARTIE XIII
ASSOCIATIONS CONDOMINIALES
DE PROPRIÉTÉ À BAIL**

- 164. Constitution
- 165. Intérêts à bail des propriétaires
- 166. Déclaration
- 167. Description
- 168. Domaine à bail sur la propriété
- 169. État de divulgation
- 170. Certificat d'information
- 171. Loyer relatif à la propriété
- 172. Consentement du bailleur pour la résiliation

- 173. Termination by lessor
- 174. Expiration of leasehold interests
- 175. Effect of termination or expiration

PART XIV
GENERAL

- 176. Act prevails
- 177. Regulations
- 178. Transition
- 179. Transition, turnover
- 180. Transition, disclosure
- 181. Transition, insurance
- 182. Transition, termination of agreements
- 183. Transition, regulations

- 173. Résiliation par le bailleur
- 174. Expiration des intérêts à bail
- 175. Effet de la résiliation ou de l'expiration

PARTIE XIV
DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 176. La Loi l'emporte
- 177. Règlements
- 178. Dispositions transitoires
- 179. Dispositions transitoires, transfert des pouvoirs
- 180. Dispositions transitoires, divulgation
- 181. Dispositions transitoires, assurance
- 182. Dispositions transitoires, résiliation des conventions
- 183. Dispositions transitoires, règlements

PART I
DEFINITIONS AND INTERPRETATION

Definitions and interpretation

- 1. (1) In this Act,
“annual general meeting” means a meeting of the owners of a corporation held in accordance with subsection 45 (2); (“assemblée générale annuelle”)
“approval authority” means the approval authority for the purposes of sections 51, 51.1 and 51.2 of the *Planning Act*; (“autorité approbatrice”)
“auditor” means a person licensed as a public accountant under the *Public Accounting Act, 2004* who is appointed as an auditor of a corporation under section 60; (“vérificateur”)
“board” means the board of directors of a corporation; (“conseil”)
“building” means a building included in a property; (“bâtiment”)
“by-law” means a by-law of a corporation; (“règlement administratif”)
“claim” includes a right, title, interest, encumbrance or demand of any kind affecting land but does not include the interest of an owner in the owner’s unit or common interest; (“réclamation”)
“common elements” means all the property except the units; (“parties communes”)
“common elements condominium corporation” means a common elements condominium corporation described in subsection 138 (2); (“association condominiale de parties communes”)
“common expenses” means the expenses related to the performance of the objects and duties of a corporation and all expenses specified as common expenses in this Act or in a declaration; (“dépenses communes”)

PARTIE I
DÉFINITIONS ET INTERPRÉTATION

Définitions et interprétation

- 1. (1) Les définitions qui suivent s’appliquent à la présente loi.
«acquéreur d’une partie privative» En ce qui concerne une association condominiale de propriété à bail, s’entend de l’acquéreur de l’intérêt d’un propriétaire sur une partie privative et l’intérêt commun qui s’y rattache. («purchaser of a unit»)
«acte scellé» S’entend notamment d’une cession visée par la *Loi sur l’enregistrement des droits immobiliers*. («deed»)
«assemblée générale annuelle» Assemblée des propriétaires d’une association tenue conformément au paragraphe 45 (2). («annual general meeting»)
«association» Association constituée ou maintenue aux termes de la présente loi. («corporation»)
«association condominiale constituée par étape» Association condominiale constituée par étape à laquelle s’applique la partie XI. («phased condominium corporation»)
«association condominiale de parties communes» Association condominiale de parties communes visée au paragraphe 138 (2). («common elements condominium corporation»)
«association condominiale de propriété à bail» Association dans laquelle toutes les parties privatives et les intérêts communs qui s’y rattachent sont assujettis à des intérêts à bail que détiennent les propriétaires. («leasehold condominium corporation»)
«association condominiale de propriété franche» Association dans laquelle toutes les parties privatives et les intérêts communs qui s’y rattachent sont détenus en fief simple par les propriétaires. («freehold condominium corporation»)
«association condominiale de terrain nu» Association condominiale de terrain nu visée au paragraphe 155 (2). («vacant land condominium corporation»)

“common interest” means the interest in the common elements appurtenant to,

- (a) a unit, in the case of all corporations except a common elements condominium corporation, or
- (b) an owner’s parcel of land to which the common interest is attached and which is described in the declaration, in the case of a common elements condominium corporation; (“intérêt commun”)

“common surplus” means the excess of all receipts of the corporation over the expenses of the corporation; (“excédent commun”)

“corporation” means a corporation created or continued under this Act; (“association”)

“declarant” means a person who owns the freehold or leasehold estate in the land described in the description and who registers a declaration and description under this Act, and includes a successor or assignee of that person but does not include a purchaser in good faith of a unit who pays fair market value or a successor or assignee of the purchaser; (“déclarant”)

“declaration” means a declaration registered under section 2 and all amendments to the declaration; (“déclaration”)

“deed” includes a transfer under the *Land Titles Act*; (“acte scellé”)

“description” means a description registered under section 2 and all amendments to the description; (“description”)

“encumbrance” means a claim that secures the payment of money or the performance of any other obligation and includes a charge under the *Land Titles Act*, a mortgage and a lien; (“sûreté réelle”)

“freehold condominium corporation” means a corporation in which all the units and their appurtenant common interests are held in fee simple by the owners; (“association condominiale de propriété franche”)

“leasehold condominium corporation” means a corporation in which all the units and their appurtenant common interests are subject to leasehold interests held by the owners; (“association condominiale de propriété à bail”)

“lessor”, in relation to a leasehold condominium corporation, means the person who owns the freehold estate in the land described in the description; (“bailleur”)

“Minister” means the minister responsible for the administration of this Act; (“ministre”)

“mortgage” includes a charge under the *Land Titles Act*, in which case “mortgagor” and “mortgagee” mean the chargor and the chargee under the charge; (“hypothèque”, “débiteur hypothécaire”, “créancier hypothécaire”)

«autorité approbatrice» Autorité approbatrice pour l’application des articles 51, 51.1 et 51.2 de la *Loi sur l’aménagement du territoire*. («approval authority»)

«bailleur» En ce qui concerne une association condominiale de propriété à bail, s’entend de la personne à qui appartient le domaine franc sur le bien-fonds décrit dans la description. («lessor»)

«bâtiment» Bâtiment qui fait partie d’une propriété. («building»)

«certificat d’information» Certificat d’information visé à l’article 76. («status certificate»)

«conseil» Le conseil d’administration d’une association. («board»)

«déclarant» Personne à qui appartient le domaine franc ou le domaine à bail sur le bien-fonds décrit dans la description et qui enregistre une déclaration et une description en vertu de la présente loi. S’entend en outre des successeurs ou cessionnaires de cette personne. Sont toutefois exclus de la présente définition l’acquéreur de bonne foi d’une partie privative qui paie la juste valeur marchande et ses successeurs ou cessionnaires. («declarant»)

«déclaration» Déclaration enregistrée en vertu de l’article 2 et toutes les modifications qui y sont apportées. («declaration»)

«dépenses communes» Dépenses afférentes à la réalisation de la mission d’une association et à l’exécution de ses devoirs, ainsi que toutes celles que la présente loi ou une déclaration précisent comme étant des dépenses communes. («common expenses»)

«description» Description enregistrée en vertu de l’article 2 et toutes les modifications qui y sont apportées. («description»)

«enregistré» Enregistré en vertu de la *Loi sur l’enregistrement des droits immobiliers* ou de la *Loi sur l’enregistrement des actes* et «enregistrer» et «enregistrement» ont un sens correspondant. («registered», «register», «registration»)

«étude du fonds de réserve» L’étude du fonds de réserve décrite à l’article 94. («reserve fund study»)

«excédent commun» Excédent de tous les revenus de l’association par rapport à ses dépenses. («common surplus»)

«fonds de réserve» Fonds de réserve constitué en vertu de l’article 93. («reserve fund»)

«hypothèque» S’entend notamment d’une charge visée par la *Loi sur l’enregistrement des droits immobiliers*, auquel cas «débiteur hypothécaire» et «créancier hypothécaire» s’entendent du constituant et du titulaire de la charge. («mortgage», «mortgagor», «mortgagee»)

«intérêt commun» Intérêt sur les parties communes qui se rattache :

- a) à une partie privative, dans le cas de toutes les associations autres que les associations condominiales de parties communes;

“owner” means,

- (a) in relation to a corporation other than a leasehold condominium corporation or a common elements condominium corporation, a person who owns a freehold interest in a unit and its appurtenant common interest and who is shown as the owner in the records of the land registry office in which the description of the corporation is registered, and includes a mortgagee in possession and a declarant with respect to any unit that the declarant has not transferred to another person,
- (b) in relation to a leasehold condominium corporation, a person who owns a leasehold interest in a unit and its appurtenant common interest and who is shown as the owner in the records of the land registry office in which the description of the corporation is registered, and includes a mortgagee in possession and a declarant with respect to any unit in which the declarant has not transferred the leasehold interest to another person but does not include a tenant of the owner,
- (c) in relation to a common elements condominium corporation, a person, including the declarant, who owns a common interest in the common elements and a freehold interest in the parcel of land to which the common interest is attached as described in the declaration and who is shown as the owner in the records of the land registry office in which the description of the corporation is registered; (“propriétaire”)

“phased condominium corporation” means a phased condominium corporation to which Part XI applies; (“association condominiale constituée par étape”)

“prescribed” means prescribed by the regulations made under this Act; (“prescrit”)

“property” means the land, including the buildings on it, and interests appurtenant to the land, as the land and interests are described in the description and includes all land and interests appurtenant to land that are added to the common elements; (“propriété”)

“proposed property” means the property described in the declaration and description that are required to be registered to designate a proposed unit as a unit under this Act; (“propriété projetée”)

“proposed unit” means land described in an agreement of purchase and sale that provides for delivery to the purchaser of a deed in registerable form after a declaration and description have been registered in respect of the land; (“partie privative projetée”)

- b) à la parcelle de bien-fonds d’un propriétaire à laquelle l’intérêt commun se rattache et qui est décrite dans la déclaration, dans le cas d’une association condominiale de parties communes. («common interest»)

«ministre» Le ministre chargé de l’application de la présente loi.
(«Minister»)

«partie privative» Partie de la propriété qui est désignée comme partie privative dans la description. S’entend en outre de l’espace que renferment les limites de la partie privative et de tout le bien-fonds, de toutes les structures et de tous les accessoires fixes compris dans cet espace conformément à la déclaration et à la description. («unit»)

«partie privative projetée» Bien-fonds décrit dans une convention de vente qui prévoit la délivrance à l’acquéreur d’un acte scellé rédigé sous une forme enregistrable, une fois enregistrées la déclaration et la description à l’égard du bien-fonds. («proposed unit»)

«parties communes» L’ensemble de la propriété, à l’exception des parties privatives. («common elements»)

«prescrit» Prescrit par les règlements pris en application de la présente loi. («prescribed»)

«propriétaire» S’entend :

- a) en ce qui concerne une association autre qu’une association condominiale de propriété à bail ou une association condominiale de parties communes, de la personne à qui appartient un intérêt franc sur une partie privative et l’intérêt commun qui s’y rattache et dont le nom figure à titre de propriétaire dans les dossiers du bureau d’enregistrement immobilier où la description de l’association est enregistrée, et s’entend en outre d’un créancier hypothécaire qui en a la possession et d’un déclarant à l’égard de toute partie privative que ce dernier n’a pas cédée à une autre personne;
- b) en ce qui concerne une association condominiale de propriété à bail, de la personne à qui appartient un intérêt à bail sur une partie privative et l’intérêt commun qui s’y rattache et dont le nom figure à titre de propriétaire dans les dossiers du bureau d’enregistrement immobilier où la description de l’association est enregistrée, et s’entend en outre d’un créancier hypothécaire qui en a la possession et d’un déclarant à l’égard de toute partie privative sur laquelle ce dernier n’a pas cédé l’intérêt à bail à une autre personne, étant toutefois exclu un locataire du propriétaire;
- c) en ce qui concerne une association condominiale de parties communes, de la personne, y compris le déclarant, à qui appartiennent un intérêt commun sur les parties communes et un intérêt franc sur la parcelle de bien-fonds à laquelle se rattache l’intérêt commun, telle qu’elle est décrite dans la déclaration, et dont le nom figure à titre de propriétaire dans les dossiers du bureau d’enregistrement immobilier où la description de l’association est enregistrée. («owner»)

“purchaser of a unit”, in relation to a leasehold condominium corporation, means the purchaser of an owner’s interest in a unit and the appurtenant common interest; (“acquéreur d’une partie privative”)

“registered” means registered under the *Land Titles Act* or the *Registry Act* and “register” and “registration” have corresponding meanings; (“enregistré”, “enregistrer”, “enregistrement”)

“reserve fund” means a reserve fund established under section 93; (“fonds de réserve”)

“reserve fund study” means a reserve fund study described in section 94; (“étude du fonds de réserve”)

“rule” means a rule of a corporation; (“règle”)

“status certificate” means a status certificate described in section 76; (“certificat d’information”)

“unit” means a part of the property designated as a unit by the description and includes the space enclosed by its boundaries and all of the land, structures and fixtures within this space in accordance with the declaration and description; (“partie privative”)

“vacant land condominium corporation” means a vacant land condominium corporation described in subsection 155 (2). (“association condominiale de terrain nu”) 1998, c. 19, s. 1 (1); 2002, c. 17, Sched. F, Table; 2004, c. 8, ss. 46, 47 (3).

Ownership of land

(2) For the purposes of this Act, the ownership of land or of a leasehold interest in land includes the ownership of space or of a leasehold interest in space respectively. 1998, c. 19, s. 1 (2).

Proposed declarant

(3) A reference to a declarant in this Act shall be deemed to include, where applicable, a person who proposes or intends to register a declaration and description. 1998, c. 19, s. 1 (3).

PART II REGISTRATION AND CREATION

CREATION

Registration

2. (1) Subject to the regulations made under this Act and subsection (2), a declaration and description may be registered by or on behalf of the person who owns the freehold or leasehold estate in the land described in the description. 1998, c. 19, s. 2 (1).

«propriété» Le bien-fonds, y compris les bâtiments qui s’y trouvent, et les intérêts qui s’y rattachent, tels qu’ils sont décrits dans la description. S’entend en outre de tous les biens-fonds et intérêts qui s’y rattachent qui sont ajoutés aux parties communes. («property»)

«propriété projetée» Propriété décrite dans la déclaration et la description qui doivent être enregistrées pour désigner une partie privative projetée comme partie privative aux termes de la présente loi. («proposed property»)

«réclamation» S’entend notamment d’un droit, d’un titre, d’un intérêt, d’une sûreté réelle ou d’une demande de toute nature ayant une incidence sur un bien-fonds. Est toutefois exclus l’intérêt d’un propriétaire sur sa partie privative ou son intérêt commun. («claim»)

«règle» Règle d’une association. («rule»)

«règlement administratif» Règlement administratif d’une association. («by-law»)

«sûreté réelle» Réclamation qui garantit le paiement d’une somme d’argent ou l’exécution d’une obligation. S’entend en outre d’une charge prévue par la *Loi sur l’enregistrement des droits immobiliers*, d’une hypothèque et d’un privilège. («encumbrance»)

«vérificateur» Personne titulaire d’un permis d’expert-comptable délivré en vertu de la *Loi de 2004 sur l’expertise comptable* qui est nommée vérificateur d’une association aux termes de l’article 60. («auditor» 1998, chap. 19, par. 1 (1); 2002, chap. 17, annexe F, tableau; 2004, chap. 8, art. 46 et par. 47 (3).

Droit de propriété sur le bien-fonds

(2) Pour l’application de la présente loi, le droit de propriété sur un bien-fonds ou sur l’intérêt à bail sur un bien-fonds comprend respectivement le droit de propriété sur l’espace ou sur l’intérêt à bail sur l’espace. 1998, chap. 19, par. 1 (2).

Déclarant proposé

(3) La mention d’un déclarant dans la présente loi est réputée comprendre, le cas échéant, une personne qui se propose ou a l’intention d’enregistrer une déclaration et une description. 1998, chap. 19, par. 1 (3).

PARTIE II ENREGISTREMENT ET CONSTITUTION

CONSTITUTION

Enregistrement

2. (1) Sous réserve des règlements pris en application de la présente loi et du paragraphe (2), la déclaration et la description peuvent être enregistrées par la personne à qui appartient le domaine franc ou le domaine à bail sur le bien-fonds décrit dans la description, ou en son nom. 1998, chap. 19, par. 2 (1).

Restriction

(2) A declaration and description for a freehold condominium corporation shall not be registered by or on behalf of a person who does not own the freehold estate in the land described in the description. 1998, c. 19, s. 2 (2).

Effect of registration

- (3) Upon registration of a declaration and description,
- (a) this Act governs the land and the interests appurtenant to the land, as the land and the interests are described in the description;
 - (b) the land described in the description is divided into units and common elements in accordance with the description; and
 - (c) a condominium corporation is created. 1998, c. 19, s. 2 (3).

Place of registration

3. (1) The declaration and description shall be registered in,

- (a) the land titles division of the land registry office within the boundaries of which division the land described in the description is situated, if the land registry office has a land titles division; or
- (b) the registry division of the land registry office within the boundaries of which division the land described in the description is situated, if the land registry office does not have a land titles division. 1998, c. 19, s. 3 (1).

Index

(2) A land registrar in whose office a declaration and description are registered shall keep an index of the corporations created by the registrations. 1998, c. 19, s. 3 (2).

Same

(3) The index mentioned in subsection (2) shall be in the form approved by the Director of Titles appointed under section 9 of the *Land Titles Act* and shall be known in English as the Condominium Corporations Index and in French as Répertoire des associations condominales. 1998, c. 19, s. 3 (3).

Condominium register

(4) A land registrar in whose office a declaration and description are registered shall keep a register in the form approved by the Director of Titles to be known in English as the Condominium Register and in French as Registre des condominiums. 1998, c. 19, s. 3 (4).

Restriction

(2) Une déclaration et une description relatives à une association condominale de propriété franche ne doivent pas être enregistrées par une personne à qui n'appartient pas le domaine franc sur le bien-fonds décrit dans la description ni en son nom. 1998, chap. 19, par. 2 (2).

Effet de l'enregistrement

(3) Dès l'enregistrement de la déclaration et de la description se produit ce qui suit :

- a) la présente loi régit le bien-fonds et les intérêts qui s'y rattachent, tels que le bien-fonds et les intérêts sont décrits dans la description;
- b) le bien-fonds décrit dans la description est divisé en parties privatives et en parties communes conformément à la description;
- c) une association condominale est constituée. 1998, chap. 19, par. 2 (3).

Lieu d'enregistrement

3. (1) La déclaration et la description sont enregistrées :

- a) dans la division d'enregistrement des droits immobiliers du bureau d'enregistrement immobilier dans les limites de laquelle est situé le bien-fonds décrit dans la description, si ce bureau a une telle division;
- b) dans la division d'enregistrement des actes du bureau d'enregistrement immobilier dans les limites de laquelle est situé le bien-fonds décrit dans la description, si ce bureau n'a pas de division d'enregistrement des droits immobiliers. 1998, chap. 19, par. 3 (1).

Répertoire

(2) Le registrateur du bureau où une déclaration et une description sont enregistrées tient un répertoire des associations constituées par les enregistrements. 1998, chap. 19, par. 3 (2).

Idem

(3) Le répertoire mentionné au paragraphe (2) est rédigé selon la formule qu'approuve le directeur des droits immobiliers nommé en vertu de l'article 9 de la *Loi sur l'enregistrement des droits immobiliers* et appelé Répertoire des associations condominales en français et Condominium Corporations Index en anglais. 1998, chap. 19, par. 3 (3).

Registre des condominiums

(4) Le registrateur du bureau où une déclaration et une description sont enregistrées tient un registre appelé Registre des condominiums en français et Condominium Register en anglais et rédigé selon la formule qu'approuve le directeur des droits immobiliers. 1998, chap. 19, par. 3 (4).

Contents of condominium register

(5) Declarations, descriptions, by-laws, notices of termination and other instruments respecting land governed by this Act shall be registered and recorded in the Condominium Register in accordance with the regulations made under this Act and the instructions of the Director of Titles. 1998, c. 19, s. 3 (5).

Real property Acts

4. (1) The *Land Titles Act* or the *Registry Act*, as the case may be, applies in respect of property governed by this Act but, if the provisions of either of those Acts conflict with the provisions of this Act, the provisions of this Act prevail. 1998, c. 19, s. 4 (1).

Rights of tenants

(2) The registration of a declaration and description shall not terminate or otherwise affect the rights under the *Tenant Protection Act, 1997* of a person who, at the time of the registration, is a tenant of the property or of a part of the property. 1998, c. 19, s. 4 (4).

No termination of tenancy

(3) The registration of a declaration and description does not constitute grounds for a landlord to give notice of termination under Part III of the *Tenant Protection Act, 1997* to a tenant described in subsection (2). 1998, c. 19, s. 4 (4).

(4) SPENT: 1998, c. 19, s. 4 (4).

Corporation

5. (1) A corporation created or continued under this Act is a corporation without share capital whose members are the owners. 1998, c. 19, s. 5 (1).

Name

(2) The land registrar shall assign a name to each corporation in accordance with the regulations made under this Act. 1998, c. 19, s. 5 (2).

Other Act

(3) The *Corporations Act* does not apply to the corporation. 1998, c. 19, s. 5 (3).

Same

(4) Subject to the regulations made under this Act, the *Corporations Information Act* applies to the corporation. 1998, c. 19, s. 5 (4).

Types of corporations

6. (1) Corporations under this Act consist of the following types:

1. Freehold condominium corporations.

Contenu du registre des condominiums

(5) Les déclarations, les descriptions, les règlements administratifs, les préavis de résiliation, les avis de fin du régime de condominium et les autres actes qui se rapportent aux biens-fonds régis par la présente loi sont enregistrés et inscrits au Registre des condominiums conformément aux règlements pris en application de la présente loi et aux instructions du directeur des droits immobiliers. 1998, chap. 19, par. 3 (5).

Lois relatives aux biens immeubles

4. (1) La *Loi sur l'enregistrement des droits immobiliers* ou la *Loi sur l'enregistrement des actes*, selon le cas, s'applique aux propriétés régies par la présente loi, mais s'il y a incompatibilité entre les dispositions de l'une ou l'autre de ces lois et les dispositions de la présente loi, ces dernières l'emportent. 1998, chap. 19, par. 4 (1).

Droits des locataires

(2) L'enregistrement d'une déclaration et d'une description ne doit pas mettre fin ni porter atteinte autrement aux droits prévus par la *Loi de 1997 sur la protection des locataires* d'une personne qui, au moment de l'enregistrement, est locataire de la propriété ou d'une partie de la propriété. 1998, chap. 19, par. 4 (4).

Résiliation de bail interdite

(3) L'enregistrement d'une déclaration et d'une description ne constitue pas pour un locateur un motif pour donner à un locataire visé au paragraphe (2) un avis de résiliation en vertu de la partie III de la *Loi de 1997 sur la protection des locataires*. 1998, chap. 19, par. 4 (4).

(4) PÉRIMÉ : 1998, chap. 19, par. 4 (4).

Association

5. (1) L'association constituée ou maintenue aux termes de la présente loi est une personne morale sans capital-actions dont les membres sont les propriétaires. 1998, chap. 19, par. 5 (1).

Dénomination sociale

(2) Le registrateur attribue à chaque association une dénomination sociale conformément aux règlements pris en application de la présente loi. 1998, chap. 19, par. 5 (2).

Autre loi

(3) La *Loi sur les personnes morales* ne s'applique pas à l'association. 1998, chap. 19, par. 5 (3).

Idem

(4) Sous réserve des règlements pris en application de la présente loi, la *Loi sur les renseignements exigés des personnes morales* s'applique à l'association. 1998, chap. 19, par. 5 (4).

Genres d'associations

6. (1) Les associations visées par la présente loi appartiennent à l'un ou l'autre des genres suivants :

1. Les associations condominiales de propriété franche.

- 2. Leasehold condominium corporations. 1998, c. 19, s. 6 (1).

Types of freehold corporations

- (2) Freehold condominium corporations consist of the following types:
 - 1. Common elements condominium corporations.
 - 2. Phased condominium corporations.
 - 3. Vacant land condominium corporations.
 - 4. Standard condominium corporations that are not any of the corporations mentioned in paragraphs 1, 2 and 3. 1998, c. 19, s. 6 (2).

Restriction on registration

- (3) A declaration and description shall not be registered unless the registration would create a freehold condominium corporation or a leasehold condominium corporation. 1998, c. 19, s. 6 (3).

Indication in declaration

- (4) The declaration shall state,
 - (a) whether the corporation is a freehold condominium corporation or a leasehold condominium corporation; and
 - (b) if the corporation is a freehold condominium corporation, the type of freehold condominium corporation that it is. 1998, c. 19, s. 6 (4).

DECLARATION AND DESCRIPTION

Requirements for declaration

- 7. (1) A declaration shall not be registered unless the declarant has executed it in the manner prescribed by the Act under which it is to be registered. 1998, c. 19, s. 7 (1).

Contents

- (2) A declaration shall contain,
 - (a) a statement that this Act governs the land and interests appurtenant to the land, as the land and the interests are described in the description;
 - (b) the consent of every person having a registered mortgage against the land or interests appurtenant to the land, as the land and the interests are described in the description;
 - (c) a statement of the proportions, expressed in percentages, of the common interests appurtenant to the units;
 - (d) a statement of the proportions, expressed in percentages allocated to the units, in which the owners are to contribute to the common expenses;

- 2. Les associations condominiales de propriété à bail. 1998, chap. 19, par. 6 (1).

Genres d'associations de propriété franche

- (2) Les associations condominiales de propriété franche appartiennent à l'un ou l'autre des genres suivants :
 - 1. Les associations condominiales de parties communes.
 - 2. Les associations condominiales constituées par étape.
 - 3. Les associations condominiales de terrain nu.
 - 4. Les associations condominiales normales autres que les associations visées aux dispositions 1, 2 et 3. 1998, chap. 19, par. 6 (2).

Restriction relative à l'enregistrement

- (3) Une déclaration et une description ne peuvent être enregistrées que si l'enregistrement a pour effet de constituer une association condominiale de propriété franche ou une association condominiale de propriété à bail. 1998, chap. 19, par. 6 (3).

Précision dans la déclaration

- (4) La déclaration indique :
 - a) si l'association est une association condominiale de propriété franche ou une association condominiale de propriété à bail;
 - b) dans le cas d'une association condominiale de propriété franche, le genre d'association condominiale de propriété franche dont il s'agit. 1998, chap. 19, par. 6 (4).

DÉCLARATION ET DESCRIPTION

Exigences relatives à la déclaration

- 7. (1) La déclaration ne peut être enregistrée que si le déclarant l'a passée de la manière prescrite par la Loi aux termes de laquelle elle doit être enregistrée. 1998, chap. 19, par. 7 (1).

Contenu

- (2) La déclaration comporte les éléments suivants :
 - a) une déclaration portant que la présente loi régit le bien-fonds et les intérêts qui s'y rattachent, tels que le bien-fonds et les intérêts sont décrits dans la description;
 - b) le consentement de chaque personne qui est titulaire d'une hypothèque enregistrée sur le bien-fonds ou les intérêts qui s'y rattachent, tels que le bien-fonds et les intérêts sont décrits dans la description;
 - c) un état des quotes-parts, exprimées en pourcentages, des intérêts communs qui se rattachent aux parties privatives;
 - d) un état des quotes-parts, exprimées en pourcentages affectés aux parties privatives, de la contribution des propriétaires aux dépenses communes;

- (e) an address for service, a municipal address for the corporation, if available, and the mailing address of the corporation if it differs from its address for service or municipal address;
- (f) a specification of all parts of the common elements that are to be used by the owners of one or more designated units and not by all the owners;
- (g) a statement of all conditions that the approval authority, in approving or exempting the description under section 9, requires the declaration to mention; and
- (h) all other material that the regulations made under this Act require. 1998, c. 19, s. 7 (2).

Consent

(3) A person shall not withhold the consent mentioned in clause (2) (b) by reason only of the failure of the declarant to enter into a specified number of agreements of purchase and sale for the sale of proposed units. 1998, c. 19, s. 7 (3).

Additional contents

(4) In addition to the material mentioned in subsection (2) and in any other section in this Act, a declaration may contain,

- (a) a statement specifying the common expenses of the corporation;
- (b) conditions or restrictions with respect to the occupation and use of the units or common elements;
- (c) conditions or restrictions with respect to gifts, leases and sales of the units and common interests;
- (d) a list of the responsibilities of the corporation consistent with its objects and duties; and
- (e) a description of the allocation of obligations to maintain the units and common elements and to repair them after damage, which allocation has been done in accordance with this Act. 1998, c. 19, s. 7 (4).

Inconsistent provisions

(5) If any provision in a declaration is inconsistent with the provisions of this Act, the provisions of this Act prevail and the declaration shall be deemed to be amended accordingly. 1998, c. 19, s. 7 (5).

Requirements for description

8. (1) Subject to the regulations made under this Act, a description shall contain,

- (a) a plan of survey showing the perimeter of the horizontal surface of the land and the perimeter of the buildings;
- (b) architectural plans of the buildings and, if there are any, structural plans of the buildings;
- (c) a specification of the boundaries of each unit by reference to the buildings or other monuments;

- e) le domicile élu, l'adresse civique de l'association, si elle est connue, et l'adresse postale de l'association si elle diffère de son domicile élu ou de son adresse civique;
- f) une énumération spécifique de toutes les portions des parties communes dont l'usage est réservé aux propriétaires d'une ou de plusieurs parties privatives désignées et non pas à tous les propriétaires;
- g) un état de toutes les conditions que l'autorité approbatrice, lorsqu'elle approuve ou exempt la description aux termes de l'article 9, exige que la déclaration mentionne;
- h) tous les autres documents qu'exigent les règlements pris en application de la présente loi. 1998, chap. 19, par. 7 (2).

Consentement

(3) Nul ne doit refuser de donner le consentement mentionné à l'alinéa (2) b) pour la seule raison que le déclarant n'a pas conclu un nombre déterminé de conventions de vente de parties privatives projetées. 1998, chap. 19, par. 7 (3).

Contenu supplémentaire

(4) La déclaration, outre les documents mentionnés au paragraphe (2) et dans les autres articles de la présente loi, peut comporter les éléments suivants :

- a) un état précisant les dépenses communes de l'association;
- b) des conditions ou des restrictions à l'égard de l'occupation et de l'usage des parties privatives ou des parties communes;
- c) des conditions ou des restrictions à l'égard du don, de la location et de la vente des parties privatives et des intérêts communs;
- d) une liste des responsabilités de l'association qui soient compatibles avec sa mission et ses devoirs;
- e) la description de l'imputation de l'obligation d'entretenir les parties privatives et les parties communes et de les réparer en cas de dommages, laquelle imputation a été effectuée conformément à la présente loi. 1998, chap. 19, par. 7 (4).

Incompatibilité

(5) S'il y a incompatibilité entre les dispositions d'une déclaration et les dispositions de la présente loi, ces dernières l'emportent et la déclaration est réputée modifiée en conséquence. 1998, chap. 19, par. 7 (5).

Exigences relatives à la description

8. (1) Sous réserve des règlements pris en application de la présente loi, la description comporte les éléments suivants :

- a) un plan d'arpentage indiquant le périmètre de la surface horizontale du bien-fonds et le périmètre des bâtiments;
- b) les plans d'architecture des bâtiments et, le cas échéant, les plans de construction des bâtiments;
- c) une indication des limites de chaque partie privative par rapport aux bâtiments ou à d'autres bornes;

- (d) diagrams showing the shape and dimensions of each unit and the approximate location of each unit in relation to the other units and the buildings;
- (e) a certificate of an architect that all buildings have been constructed in accordance with the regulations and, if there are structural plans, a certificate of an engineer that all buildings have been constructed in accordance with the regulations;
- (f) a certificate signed by an Ontario land surveyor licensed under the *Surveyors Act* stating that the diagrams of the units are substantially accurate;
- (g) a description of all interests appurtenant to the land that are included in the property; and
- (h) all other material that the regulations made under this Act require. 1998, c. 19, s. 8 (1).

Preparation of documents

(2) A survey, plan, specification, diagram, certificate or description mentioned in subsection (1) shall be prepared in accordance with the regulations made under this Act. 1998, c. 19, s. 8 (2).

Common elements, units in building

- (3) A description shall not be registered unless,
 - (a) the property includes common elements; and
 - (b) each unit for residential purposes includes one or more buildings or is included in a building. 1998, c. 19, s. 8 (3).

Approval by examiner of surveys

(4) The examiner of surveys appointed under the *Land Titles Act* may require a description or an amendment to a description to be submitted to the examiner of surveys for approval before it is registered. 1998, c. 19, s. 8 (4).

Same

(5) The examiner of surveys shall approve the description or the amendment to the description if satisfied that the document submitted meets the requirements of this section. 1998, c. 19, s. 8 (5).

PLANNING ACT

Subdivision control

9. (1) Section 50 of the *Planning Act* does not apply in respect of,

- (a) dealings with whole units and common interests; or
- (b) easements transferred by or reserved to the corporation. 1998, c. 19, s. 9 (1).

- d) des graphiques indiquant le contour et les dimensions de chaque partie privative et son emplacement approximatif par rapport aux autres parties privatives et aux bâtiments;
- e) un certificat d'un architecte attestant que tous les bâtiments ont été construits conformément aux règlements et, s'il existe des plans de construction, un certificat d'un ingénieur attestant que tous les bâtiments ont été construits conformément aux règlements;
- f) un certificat, signé par un arpenteur-géomètre de l'Ontario détenteur d'un permis délivré en vertu de la *Loi sur les arpenteurs-géomètres*, attestant que les graphiques qui décrivent les parties privatives sont précis pour l'essentiel;
- g) une description de tous les intérêts qui se rattachent au bien-fonds et qui sont compris dans la propriété;
- h) tous les autres documents qu'exigent les règlements pris en application de la présente loi. 1998, chap. 19, par. 8 (1).

Préparation de documents

(2) Les arpentages, les plans, les indications, les graphiques, les certificats ou les descriptions mentionnés au paragraphe (1) sont préparés conformément aux règlements pris en application de la présente loi. 1998, chap. 19, par. 8 (2).

Parties communes et parties privatives dans un bâtiment

- (3) La description ne peut être enregistrée que si :
 - a) d'une part, la propriété comprend des parties communes;
 - b) d'autre part, chaque partie privative qui est affectée à l'habitation comprend un ou plusieurs bâtiments ou est comprise dans un bâtiment. 1998, chap. 19, par. 8 (3).

Approbation de l'inspecteur des arpentages

(4) L'inspecteur des arpentages nommé en vertu de la *Loi sur l'enregistrement des droits immobiliers* peut exiger qu'une description ou une modification d'une description lui soit présentée pour approbation avant qu'elle ne soit enregistrée. 1998, chap. 19, par. 8 (4).

Idem

(5) L'inspecteur des arpentages approuve la description ou la modification de la description s'il est convaincu que le document présenté satisfait aux exigences du présent article. 1998, chap. 19, par. 8 (5).

LOI SUR L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

Réglementation en matière de lotissement

9. (1) L'article 50 de la *Loi sur l'aménagement du territoire* ne s'applique pas à l'égard, selon le cas :

- a) des opérations concernant des parties privatives entières et des intérêts communs entiers;
- b) des servitudes cédées par l'association ou qui lui sont réservées. 1998, chap. 19, par. 9 (1).

Approvals of descriptions

(2) Subject to this section, the provisions of sections 51, 51.1 and 51.2 of the *Planning Act* that apply to a plan of subdivision apply with necessary modifications to a description or an amendment to a description. 1998, c. 19, s. 9 (2).

Registration

(3) A description or an amendment to a description shall not be registered unless,

- (a) the approval authority has approved it; or
- (b) the approval authority has exempted it from those provisions of sections 51 and 51.1 of the *Planning Act* that would normally apply to it under subsection (2) and it is accompanied by a certificate of exemption issued by the approval authority. 1998, c. 19, s. 9 (3).

Conversion of rented residential premises

(4) If an applicant makes an application for approval in respect of a property that includes a building or related group of buildings containing one or more premises that is used as a rented residential premises or that has been used as a rented residential premises and is vacant, the approval authority may, after consulting with the council of the local municipality in which the property is located if the approval authority is not that municipality, require the applicant to have a person who holds a certificate of authorization within the meaning of the *Professional Engineers Act* or a certificate of practice within the meaning of the *Architects Act* or another qualified person inspect the property and report to the approval authority all matters that the approval authority considers may be of concern. 1998, c. 19, s. 9 (4).

Additional conditions

(5) In addition to the conditions that it may impose under subsection 51 (25) of the *Planning Act*, the approval authority that receives an application described in subsection (4) may impose the conditions that it considers are reasonable in light of the report mentioned in subsection (4). 1998, c. 19, s. 9 (5).

Application for exemption

(6) Before making an application under subsection 51 (16) of the *Planning Act*, the owner of a property or a person authorized in writing by the owner of the property may apply to the approval authority to have the description or any part of the description exempted from those provisions of sections 51 and 51.1 of the *Planning Act* that would normally apply to it under subsection (2). 1998, c. 19, s. 9 (6).

Individual exemption

(7) The approval authority may grant an exemption if it believes the exemption is appropriate in the circumstances. 1998, c. 19, s. 9 (7).

Approbation des descriptions

(2) Sous réserve du présent article, les dispositions des articles 51, 51.1 et 51.2 de la *Loi sur l'aménagement du territoire* qui s'appliquent à un plan de lotissement s'appliquent, avec les adaptations nécessaires, à une description ou à une modification d'une description. 1998, chap. 19, par. 9 (2).

Enregistrement

(3) Une description ou une modification d'une description ne peut être enregistrée que si, selon le cas :

- a) l'autorité approbatrice l'a approuvée;
- b) l'autorité approbatrice l'a soustraite à l'application des dispositions des articles 51 et 51.1 de la *Loi sur l'aménagement du territoire* qui s'y appliqueraient normalement en vertu du paragraphe (2) et un certificat d'exemption délivré par l'autorité approbatrice y est joint. 1998, chap. 19, par. 9 (3).

Conversion de locaux d'habitation loués

(4) Si une personne présente une demande d'approbation à l'égard d'une propriété qui comprend un bâtiment ou un groupe de bâtiments connexe contenant un ou plusieurs locaux qui sont utilisés à titre de locaux d'habitation loués ou qui l'ont été et qui sont vacants, l'autorité approbatrice peut, après avoir consulté le conseil de la municipalité locale dans laquelle la propriété est située si l'autorité approbatrice n'est pas la municipalité, exiger que l'auteur de la demande fasse inspecter la propriété par une personne titulaire d'un certificat d'autorisation au sens de la *Loi sur les ingénieurs* ou d'un certificat d'exercice au sens de la *Loi sur les architectes* ou par une autre personne compétente et fasse remettre par cette personne à l'autorité approbatrice un rapport sur toutes les questions qui, de l'avis de cette dernière, ont besoin d'être examinées. 1998, chap. 19, par. 9 (4).

Conditions additionnelles

(5) Outre les conditions qui peuvent être imposées en vertu du paragraphe 51 (25) de la *Loi sur l'aménagement du territoire*, l'autorité approbatrice qui reçoit une demande visée au paragraphe (4) peut imposer les conditions qu'elle estime raisonnables compte tenu du rapport visé à ce dernier. 1998, chap. 19, par. 9 (5).

Demande d'exemption

(6) Avant de présenter une demande en vertu du paragraphe 51 (16) de la *Loi sur l'aménagement du territoire*, le propriétaire d'une propriété ou une personne autorisée par écrit par ce dernier peut demander à l'autorité approbatrice de soustraire tout ou partie de la description à l'application des dispositions des articles 51 et 51.1 de la *Loi sur l'aménagement du territoire* qui s'y appliqueraient normalement en vertu du paragraphe (2). 1998, chap. 19, par. 9 (6).

Exemption individuelle

(7) L'autorité approbatrice peut accorder une exemption si elle croit qu'elle est appropriée dans les circonstances. 1998, chap. 19, par. 9 (7).

Exemption made by Minister

(8) If the Minister of Municipal Affairs and Housing is the approval authority, that Minister may by regulation provide that the provisions of sections 51 and 51.1 of the *Planning Act* that apply to a plan of subdivision do not apply to a class of description or an amendment to a class of description specified in the regulation. 1998, c. 19, s. 9 (8).

Effect of regulation

(9) The regulation may be restricted to specified geographic areas of Ontario. 1998, c. 19, s. 9 (9).

Exemption made by municipality

(10) If the Minister of Municipal Affairs and Housing is not the approval authority, the approval authority may by by-law provide that the provisions of sections 51 and 51.1 of the *Planning Act* that apply to a plan of subdivision do not apply to a class of description or an amendment to a class of description specified in the by-law. 1998, c. 19, s. 9 (10).

Effect of by-law

(11) The by-law may be restricted to specified geographic areas within the geographic area of the authority. 1998, c. 19, s. 9 (11).

s. 52 of *Planning Act*

(12) Section 52 of the *Planning Act* applies in respect of a description of a vacant land condominium corporation but does not apply in respect of a description of any other corporation. 1998, c. 19, s. 9 (12).

**PART III
OWNERSHIP**

Type of property

10. Units and common elements are real property for all purposes. 1998, c. 19, s. 10.

Ownership of property

11. (1) Subject to this Act, the declaration and the by-laws, each owner is entitled to exclusive ownership and use of the owner's unit. 1998, c. 19, s. 11 (1).

Same, common elements

(2) The owners are tenants in common of the common elements and an undivided interest in the common elements is appurtenant to each owner's unit. 1998, c. 19, s. 11 (2).

Common interests

(3) The proportions of the common interests are those expressed in the declaration. 1998, c. 19, s. 11 (3).

Exemption accordée par le ministre

(8) Si le ministre des Affaires municipales et du Logement est l'autorité approbatrice, il peut, par règlement, prévoir que les dispositions des articles 51 et 51.1 de la *Loi sur l'aménagement du territoire* qui s'appliquent à un plan de lotissement ne s'appliquent pas à une catégorie de descriptions ou à une modification d'une catégorie de descriptions précisée dans le règlement. 1998, chap. 19, par. 9 (8).

Effet du règlement

(9) Le règlement peut se limiter à des régions géographiques de l'Ontario qui sont précisées. 1998, chap. 19, par. 9 (9).

Exemption accordée par la municipalité

(10) Si le ministre des Affaires municipales et du Logement n'est pas l'autorité approbatrice, celle-ci peut, par règlement administratif, prévoir que les dispositions des articles 51 et 51.1 la *Loi sur l'aménagement du territoire* qui s'appliquent à un plan de lotissement ne s'appliquent pas à une catégorie de descriptions ou à une modification d'une catégorie de descriptions précisée dans le règlement administratif. 1998, chap. 19, par. 9 (10).

Effet du règlement administratif

(11) Le règlement administratif peut se limiter à des régions géographiques précisées de la région géographique relevant de l'autorité. 1998, chap. 19, par. 9 (11).

Article 52 de la *Loi sur l'aménagement du territoire*

(12) L'article 52 de la *Loi sur l'aménagement du territoire* s'applique à l'égard d'une description d'une association condominiale de terrain nu, mais ne s'applique pas à l'égard d'une description d'une autre association. 1998, chap. 19, par. 9 (12).

**PARTIE III
DROIT DE PROPRIÉTÉ**

Genre de propriété

10. Les parties privatives et les parties communes sont, à toutes fins, des biens immeubles. 1998, chap. 19, art. 10.

Droit de propriété sur la propriété

11. (1) Sous réserve de la présente loi, de la déclaration et des règlements administratifs, chaque propriétaire a un droit de propriété et l'usage exclusifs de sa partie privative. 1998, chap. 19, par. 11 (1).

Idem, parties communes

(2) Les propriétaires possèdent les parties communes à titre de tenants communs et un intérêt indivis sur les parties communes se rattache à la partie privative de chacun d'eux. 1998, chap. 19, par. 11 (2).

Intérêts communs

(3) Les quotes-parts des intérêts communs sont celles que la déclaration précise. 1998, chap. 19, par. 11 (3).

No separation

(4) The ownership of a unit shall not be separated from the ownership of the common interest and an instrument that purports to separate the ownership of a unit from a common interest is void. 1998, c. 19, s. 11 (4).

No division

(5) Except as provided by this Act, the common elements shall not be partitioned or divided. 1998, c. 19, s. 11 (5).

Easements

12. (1) The following easements are appurtenant to each unit and shall be for the benefit of the owner of the unit and the corporation:

1. An easement for the provision of a service through the common elements or any other unit.
2. An easement for support by all buildings and structures necessary for providing support to the unit.
3. If a building or a part of a building moves after registration of the declaration and description or after having been damaged and repaired but has not been restored to the position occupied at the time of registration of the declaration and description, an easement for exclusive use and occupation over the space of the other units and common elements that would be space included in the unit if the boundaries of the unit were determined by the position of the buildings from time to time after registration of the description and not at the time of registration.
4. If a corporation is entitled to use a service or facility in common with another corporation, an easement for access to and for the installation and maintenance of the service or facility over the land of the other corporation, described in accordance with the regulations made under this Act. 1998, c. 19, s. 12 (1).

Same, common elements

(2) The following easements are appurtenant to the common elements:

1. An easement for the provision of a service through a unit or through a part of the common elements of which an owner has exclusive use.
2. An easement for support by all units necessary for providing support. 1998, c. 19, s. 12 (2).

Effect on encumbrances

13. Upon the registration of the declaration and description, an encumbrance against the common elements is no longer enforceable against the common elements but is enforceable against all the units and common interests. 1998, c. 19, s. 13.

Indissociabilité

(4) Le droit de propriété sur une partie privative ne doit pas être dissocié de celui sur l'intérêt commun. L'acte qui vise à les dissocier est nul. 1998, chap. 19, par. 11 (4).

Interdiction de diviser

(5) Sauf disposition contraire de la présente loi, les parties communes ne doivent pas être partagées ou divisées. 1998, chap. 19, par. 11 (5).

Servitudes

12. (1) Les servitudes suivantes sont rattachées à chaque partie privative et sont créées au profit du propriétaire de la partie privative et de l'association :

1. Une servitude pour la prestation d'un service en passant par les parties communes ou une autre partie privative.
2. Une servitude pour l'appui par tous les bâtiments et toutes les structures nécessaires pour fournir un appui à la partie privative.
3. Une servitude d'usage et d'occupation exclusifs sur l'espace compris dans les autres parties privatives et les parties communes qui serait compris dans la partie privative si les limites de celle-ci étaient déterminées périodiquement par l'emplacement des bâtiments après l'enregistrement de la description et non à la date de l'enregistrement, si un bâtiment ou une partie d'un bâtiment est déplacé après l'enregistrement de la déclaration et de la description ou après avoir été endommagé et réparé, mais qu'il n'a pas été replacé à l'emplacement qu'il occupait au moment de l'enregistrement de la déclaration et de la description.
4. Si une association a droit à l'usage d'un service ou d'une installation en commun avec une autre association, une servitude d'accès au service ou à l'installation, y compris pour son érection et son entretien, en passant par le bien-fonds de l'autre association, décrite conformément aux règlements pris en application de la présente loi. 1998, chap. 19, par. 12 (1).

Idem, parties communes

(2) Les servitudes suivantes sont rattachées aux parties communes :

1. Une servitude pour la prestation d'un service en passant par une partie privative ou par des parties communes dont le propriétaire a l'usage exclusif.
2. Une servitude pour l'appui par toutes les parties privatives nécessaires pour fournir un appui. 1998, chap. 19, par. 12 (2).

Effet sur les sûretés réelles

13. Dès l'enregistrement de la déclaration et de la description, une sûreté réelle sur les parties communes ne peut plus être réalisée sur celles-ci, mais peut l'être sur toutes les parties privatives et tous les intérêts communs. 1998, chap. 19, art. 13.

Discharge of encumbrances

14. (1) If an encumbrance registered before the registration of the declaration and description is, by virtue of section 13, enforceable against all the units of a corporation and their common interests, an owner may discharge the portion of the encumbrance that is applicable to the owner's unit and common interest by paying to the encumbrancer the portion of the amount owing on account of principal and interest under the encumbrance that is attributable to the owner's common interest as specified in the declaration. 1998, c. 19, s. 14 (1).

Form

(2) Upon payment of the portion of the encumbrance sufficient to discharge a unit and common interest, and upon demand, the encumbrancer shall give to the owner a discharge of that unit and common interest in accordance with the requirements of the regulations made under this Act. 1998, c. 19, s. 14 (2).

Assessment

15. (1) Each unit, together with its appurtenant common interest, constitutes a parcel for the purpose of municipal assessment and taxation. 1998, c. 19, s. 15 (1).

Common elements

(2) Subject to subsection (3), the common elements of a corporation that is not a common elements condominium corporation do not constitute a parcel for the purpose of municipal assessment and taxation. 1998, c. 19, s. 15 (2).

Exception

(3) A part of the common elements of a corporation that is not a common elements condominium corporation constitutes a separate parcel for the purpose of municipal assessment and taxation if it is leased for business purposes under section 21, the lessee carries on an undertaking for gain on it and it is in the commercial property class prescribed under the *Assessment Act*. 1998, c. 19, s. 15 (3).

Common elements condominium corporation

(4) The common elements of a common elements condominium corporation constitute a parcel for the purpose of municipal assessment and taxation within each municipality in which the common elements or a part of them are located and the municipal taxes levied on the parcel or parcels shall form part of the common expenses of the corporation. 1998, c. 19, s. 15 (4).

PART IV CORPORATION

GENERAL**Seal**

16. (1) The corporation shall have a seal that the board shall adopt and may change. 1998, c. 19, s. 16 (1).

Libération des sûretés réelles

14. (1) Si une sûreté réelle enregistrée avant l'enregistrement de la déclaration et de la description peut, en vertu de l'article 13, être réalisée sur toutes les parties privatives d'une association et tous les intérêts communs qui s'y rattachent, un propriétaire peut libérer la fraction de la sûreté réelle qui s'applique à sa partie privative et à son intérêt commun en payant au titulaire de la sûreté réelle la fraction du montant dû au titre du principal et des intérêts aux termes de la sûreté réelle qui est attribuable à son intérêt commun, comme le précise la déclaration. 1998, chap. 19, par. 14 (1).

Formule

(2) Sur paiement de la fraction suffisante pour libérer de la sûreté réelle une partie privative et un intérêt commun, et sur demande, le titulaire de la sûreté réelle donne au propriétaire mainlevée de la partie privative et de l'intérêt commun conformément aux exigences des règlements pris en application de la présente loi. 1998, chap. 19, par. 14 (2).

Évaluation

15. (1) Chaque partie privative, y compris l'intérêt commun qui s'y rattache, constitue une parcelle aux fins de l'évaluation et de l'imposition municipales. 1998, chap. 19, par. 15 (1).

Parties communes

(2) Sous réserve du paragraphe (3), les parties communes d'une association autre qu'une association condominiale de parties communes ne constituent pas une parcelle aux fins de l'évaluation et de l'imposition municipales. 1998, chap. 19, par. 15 (2).

Exception

(3) Une portion des parties communes d'une association autre qu'une association condominiale de parties communes constitue une parcelle distincte aux fins de l'évaluation et de l'imposition municipales si elle est louée aux termes de l'article 21 à des fins commerciales, que le preneur à bail y exerce une entreprise à but lucratif et qu'elle fait partie de la catégorie des biens immeubles commerciaux prescrite en vertu de la *Loi sur l'évaluation foncière*. 1998, chap. 19, par. 15 (3).

Association condominiale de parties communes

(4) Les parties communes d'une association condominiale de parties communes constituent une parcelle aux fins de l'évaluation et de l'imposition municipales dans chaque municipalité dans laquelle les parties communes ou une portion de celles-ci sont situées et les impôts municipaux perçus sur la ou les parcelles font partie des dépenses communes de l'association. 1998, chap. 19, par. 15 (4).

PARTIE IV ASSOCIATION

DISPOSITIONS GÉNÉRALES**Sceau**

16. (1) L'association a un sceau qu'adopte et que peut modifier le conseil. 1998, chap. 19, par. 16 (1).

Name

(2) The name of the corporation shall appear in legible characters on the seal. 1998, c. 19, s. 16 (2).

Objects

17. (1) The objects of the corporation are to manage the property and the assets, if any, of the corporation on behalf of the owners. 1998, c. 19, s. 17 (1).

Duties

(2) The corporation has a duty to control, manage and administer the common elements and the assets of the corporation. 1998, c. 19, s. 17 (2).

Ensuring compliance

(3) The corporation has a duty to take all reasonable steps to ensure that the owners, the occupiers of units, the lessees of the common elements and the agents and employees of the corporation comply with this Act, the declaration, the by-laws and the rules. 1998, c. 19, s. 17 (3).

Dealing with title to real property

17.1 Nothing in this Act confers on the corporation the power to grant, transfer, lease, release, dispose of or otherwise deal with the title to any real property that the corporation does not own or any interest in real property where the corporation does not own the interest, unless this Act specifically confers the power on the corporation. 2000, c. 26, Sched. B, s. 7 (1).

Assets

18. (1) The corporation may own, acquire, encumber and dispose of real and personal property only for purposes that are consistent with the objects and duties of the corporation. 1998, c. 19, s. 18 (1).

Interests in real property

(1.1) The assets of the corporation do not include any real property that the corporation does not own or any interest in real property where the corporation does not own the interest. 2000, c. 26, Sched. B, s. 7 (2).

Interest in assets

(2) The owners share the assets of the corporation in the same proportions as the proportions of their common interests in accordance with this Act, the declaration and the by-laws. 1998, c. 19, s. 18 (2).

Validity of easement

(3) A grant or transfer of an easement to the corporation is valid even though the corporation does not own land capable of being benefited by the easement. 1998, c. 19, s. 18 (3).

Right of entry

19. On giving reasonable notice, the corporation or a person authorized by the corporation may enter a unit or a part of the common elements of which an owner has exclusive use at any reasonable time to perform the objects and duties of the corporation or to exercise the powers of the corporation. 1998, c. 19, s. 19.

Dénomination sociale

(2) La dénomination sociale de l'association figure en caractères lisibles sur le sceau. 1998, chap. 19, par. 16 (2).

Mission

17. (1) L'association a pour mission de gérer la propriété et les biens, le cas échéant, de l'association au nom des propriétaires. 1998, chap. 19, par. 17 (1).

Devoirs

(2) L'association a le devoir de contrôler, de gérer et d'administrer les parties communes et les biens de l'association. 1998, chap. 19, par. 17 (2).

Conformité

(3) L'association a le devoir de prendre toutes les mesures raisonnables pour faire en sorte que les propriétaires, les occupants de parties privatives, les preneurs à bail des parties communes et les mandataires et employés de l'association se conforment à la présente loi, à la déclaration, aux règlements administratifs et aux règles. 1998, chap. 19, par. 17 (3).

Titre sur un bien immeuble

17.1 L'association n'a le pouvoir de traiter du titre sur un bien immeuble qui ne lui appartient pas ou de l'intérêt sur un bien immeuble, si cet intérêt ne lui appartient pas, notamment en le concédant, le cédant, le donnant à bail, l'aliénant ou y renonçant, que si la présente loi lui confère spécifiquement ce pouvoir. 2000, chap. 26, annexe B, par. 7 (1).

Biens

18. (1) L'association ne peut être propriétaire de biens meubles et immeubles, les acquérir, les grever et les aliéner qu'à des fins qui sont compatibles avec sa mission et ses devoirs. 1998, chap. 19, par. 18 (1).

Intérêt sur un bien immeuble

(1.1) Les biens de l'association ne comprennent pas tout bien immeuble qui ne lui appartient pas ni tout intérêt sur un bien immeuble si cet intérêt ne lui appartient pas. 2000, chap. 26, annexe B, par. 7 (2).

Intérêt sur les biens

(2) Les propriétaires se partagent les biens de l'association en proportion de leurs quotes-parts respectives des intérêts communs, conformément à la présente loi, à la déclaration et aux règlements administratifs. 1998, chap. 19, par. 18 (2).

Validité de la servitude

(3) La concession ou cession d'une servitude à l'association est valide même si un bien-fonds auquel la servitude pourrait bénéficier n'appartient pas à l'association. 1998, chap. 19, par. 18 (3).

Droit d'entrée

19. Sur préavis raisonnable, l'association ou la personne qu'elle autorise peut entrer dans une partie privative ou dans les parties communes dont le propriétaire a l'usage exclusif à toute heure raisonnable pour réaliser la mission de l'association et accomplir les devoirs de celle-ci ou pour en exercer les pouvoirs. 1998, chap. 19, art. 19.

Easements described in declaration or phase

20. (1) An easement described in subsection (2) is created,

- (a) upon the registration of a declaration and description that creates a corporation, if the easement is described in the declaration and description; or
- (b) upon the registration of an amendment to a declaration and description that creates a phase within the meaning of Part XI in a phased condominium corporation, if the easement is described in the amendment. 1998, c. 19, s. 20 (1).

Application

- (2) Subsection (1) applies to an easement that,
 - (a) imposes a benefit or a burden on land owned by the declarant other than the property; or
 - (b) the approval authority requires as a condition of approving the declaration and description for the corporation. 1998, c. 19, s. 20 (2).

Creation of easement

(3) No deed or other document is required to be registered or delivered to the owner of the land benefited by an easement that is created under subsection (1) in order for the easement to be made effective. 1998, c. 19, s. 20 (3).

Validity of easement

(4) An easement that is created under subsection (1) is valid even though the declarant owns the land to be benefited or burdened by the easement in addition to owning the land relating to the easement that is described in the description. 1998, c. 19, s. 20 (4).

Easements and lease of common elements

- 21.** (1) The corporation may by by-law,
 - (a) lease a part of the common elements, except a part that the declaration specifies is to be used only by the owners of one or more designated units and not by all the owners;
 - (b) grant or transfer an easement or licence through the common elements; or
 - (c) release an easement that is part of the common elements. 1998, c. 19, s. 21 (1); 2000, c. 26, Sched. B, s. 7 (3).

Binding on all owners

(2) A lease, grant, transfer or release mentioned in subsection (1), signed by the authorized officers of the corporation, affects the interest of every owner in the common elements as if the lease, grant, transfer or release had been executed by that owner. 1998, c. 19, s. 21 (2); 2000, c. 26, Sched. B, s. 7 (4).

Telecommunications agreements

- 22.** (1) In this section,

Servitudes décrites dans la déclaration ou l'étape

20. (1) La servitude décrite au paragraphe (2) est créée :

- a) dès l'enregistrement d'une déclaration et d'une description qui constitue une association, si la servitude est décrite dans la déclaration et la description;
- b) dès l'enregistrement d'une modification d'une déclaration et d'une description qui crée une étape au sens de la partie XI dans une association condominiale constituée par étape, si la servitude est décrite dans la modification. 1998, chap. 19, par. 20 (1).

Champ d'application

(2) Le paragraphe (1) s'applique à la servitude qui, selon le cas :

- a) bénéficie à un bien-fonds appartenant au déclarant autre que la propriété ou grève le bien-fonds;
- b) est exigée par l'autorité approbatrice comme condition d'approbation de la déclaration et de la description pour l'association. 1998, chap. 19, par. 20 (2).

Création d'une servitude

(3) Il n'est pas nécessaire qu'un acte scellé ou autre document soit enregistré ou délivré au propriétaire du bien-fonds qui bénéficie de la servitude créée aux termes du paragraphe (1) pour que celle-ci prenne effet. 1998, chap. 19, par. 20 (3).

Validité de la servitude

(4) La servitude qui est créée aux termes du paragraphe (1) est valide même si le bien-fonds auquel elle doit bénéficier ou qu'elle doit grever appartient au déclarant en plus du bien-fonds relatif à la servitude qui est décrite dans la description. 1998, chap. 19, par. 20 (4).

Servitudes et location des parties communes

21. (1) L'association peut, par règlement administratif :

- a) louer une portion des parties communes, à l'exception de celle que la déclaration réserve à l'usage exclusif des propriétaires d'une ou de plusieurs parties privatives désignées et non pas de tous les propriétaires;
- b) concéder ou céder une servitude ou une permission sur les parties communes;
- c) donner mainlevée d'une servitude qui relève des parties communes. 1998, chap. 19, par. 21 (1); 2000, chap. 26, annexe B, par. 7 (3).

Incidence sur les droits des propriétaires

(2) La location, la concession, la cession ou la mainlevée mentionnée au paragraphe (1), signée par les dirigeants autorisés de l'association, a sur l'intérêt de chaque propriétaire sur les parties communes la même incidence que si ce dernier l'avait lui-même passée. 1998, chap. 19, par. 21 (2); 2000, chap. 26, annexe B, par. 7 (4).

Conventions concernant les télécommunications

22. (1) Les définitions qui suivent s'appliquent au présent article.

“telecommunications” means the emission, transmission or reception of any combination of signs, signals, writing, images, sound, data, alphanumeric characters or intelligence of any nature by wire, cable, radio or an optical, electromagnetic or any similar technical system; (“télécommunications”)

“telecommunications agreement” means an agreement for the provision of services or facilities related to telecommunications to, from or within the property of a corporation and includes a grant or transfer of an easement, lease or licence through the property of a corporation for the purposes of telecommunications. (“convention concernant les télécommunications”) 1998, c. 19, s. 22 (1).

By-law not required

(2) Despite subsection 21 (1), a corporation may, by resolution of the board without a by-law,

- (a) make an agreement for a network upgrade to a telecommunications system that services the units of the corporation;
- (b) make an agreement for a telecommunications system that is not connected to a telecommunications system that services the units of the corporation; or
- (c) amend an agreement for a telecommunications system that services the units of the corporation to permit the other party to the agreement to supply and invoice part or all of the services directly to the unit owners. 1998, c. 19, s. 22 (2).

Notice required

(3) Subsections 97 (3), (4), (5) and (6) apply to an agreement described in subsection (2) as if it were a change in a service that a corporation provides to the owners. 1998, c. 19, s. 22 (3).

Charge to unit owners

(4) The cost of the services that are invoiced directly to the unit owners under clause (2) (c) shall not form part of the common expenses, despite anything in the declaration. 1998, c. 19, s. 22 (4).

Telecommunications easement

(5) A corporation and a party, if any, that has entered into a telecommunications agreement with the corporation shall have a non-exclusive easement over the part of the property described in clause (b) for the purpose of installing and using a telecommunications system if,

- (a) the corporation was created on or after the day this section comes into force and includes one or more units for residential purposes;

«convention concernant les télécommunications» Convention conclue pour la fourniture de services ou d'installations reliés aux télécommunications à la propriété de l'association ou à partir ou à l'intérieur de celle-ci. S'entend notamment de la concession ou de la cession d'une servitude, d'une location ou d'une permission à l'égard de la propriété d'une association aux fins des télécommunications. («telecommunications agreement»)

«télécommunications» S'entend de l'émission, de la transmission ou de la réception de toute combinaison de signes, signaux, écrits, images, sons, données, caractères alphanumériques ou renseignements de toute nature par fil, câble, radio, système optique ou électromagnétique ou tout système technique semblable. («telecommunications») 1998, chap. 19, par. 22 (1).

Règlement administratif non obligatoire

(2) Malgré le paragraphe 21 (1), une association peut, par résolution du conseil sans adopter de règlement administratif :

- a) conclure une convention en vue de l'amélioration du réseau d'un système de télécommunication qui dessert les parties privatives de l'association;
- b) conclure une convention concernant un système de télécommunication qui n'est pas relié à un système de télécommunication qui dessert les parties privatives de l'association;
- c) modifier une convention concernant un système de télécommunication qui dessert les parties privatives de l'association afin de permettre à l'autre partie à la convention de fournir et de facturer tout ou partie des services directement aux propriétaires de parties privatives. 1998, chap. 19, par. 22 (2).

Avis exigé

(3) Les paragraphes 97 (3), (4), (5) et (6) s'appliquent à une convention visée au paragraphe (2) comme s'il s'agissait d'une modification apportée à un service que l'association fournit aux propriétaires. 1998, chap. 19, par. 22 (3).

Services aux frais des propriétaires de parties privatives

(4) Le coût des services qui sont facturés directement aux propriétaires de parties privatives en vertu de l'alinéa (2) c) ne doit pas faire partie des dépenses communes, malgré les dispositions de la déclaration. 1998, chap. 19, par. 22 (4).

Servitude aux fins des télécommunications

(5) Une association et la partie, le cas échéant, qui a conclu une convention concernant les télécommunications avec elle ont une servitude non exclusive sur la partie de la propriété visée à l'alinéa b) aux fins d'installation et d'utilisation d'un système de télécommunication si les conditions suivantes sont réunies :

- a) l'association a été constituée le jour de l'entrée en vigueur du présent article ou par la suite et comprend une ou plusieurs parties privatives affectées à l'habitation;

- (b) part of the property is designed to control, facilitate or provide telecommunications to, from or within the property; and
- (c) the corporation does not have an easement over the property described in the description or a right to use the property that is adequate for,
 - (i) the telecommunications agreement that it has entered into with respect to the property, if it has entered into such an agreement, or
 - (ii) the telecommunications system that the corporation intends to install and use on the property, if it has not entered into a telecommunications agreement with respect to the property. 1998, c. 19, s. 22 (5).

Duty to accommodate easement

(6) If a telecommunications system installed on the part of the property described in clause (5) (b) interferes with a telecommunications system that the corporation intends to have installed and to use on the property described in the description, the owner of the part of the property shall, upon 30 days written notice by the owner of the easement described in subsection (5), take all necessary steps that are reasonable to accommodate the intended telecommunications system. 1998, c. 19, s. 22 (6).

Validity of easement

(7) The easement is valid even though the corporation and the party, if any, that has entered into a telecommunications agreement with the corporation own no land to be benefited by the easement. 1998, c. 19, s. 22 (7).

Easements non-exclusive

(8) If the property of a corporation that includes one or more units for residential purposes is subject to an easement for the purposes of telecommunications and at least 10 years have passed since the later of the execution of the grant of the easement and the registration of the declaration and description, then, despite anything in the grant, the easement shall be deemed to be non-exclusive. 1998, c. 19, s. 22 (8).

Termination of agreements

- (9) A corporation that includes one or more units for residential purposes may terminate a telecommunications agreement if,
- (a) at least 10 years have passed since the later of the execution of the agreement and the registration of the declaration and description;
 - (b) the board has, by resolution, approved the termination of the agreement;
 - (c) the owners of more than 50 per cent of the units at the time the board passes the resolution consent in writing to the termination of the agreement; and

- b) une partie de la propriété est conçue pour contrôler ou faciliter les télécommunications ou fournir celles-ci à la propriété ou à partir ou à l'intérieur de celle-ci;
- c) l'association n'a pas de servitude sur la propriété décrite dans la description ni n'a un droit d'utilisation de la propriété suffisant pour, selon le cas :
 - (i) la convention concernant les télécommunications qu'elle est conclue à l'égard de la propriété, si elle a conclu une telle convention,
 - (ii) le système de télécommunication qu'elle a l'intention de faire installer et d'utiliser sur la propriété, si elle n'a pas conclu de convention concernant les télécommunications à l'égard de la propriété. 1998, chap. 19, par. 22 (5).

Devoir : servitude

(6) Si un système de télécommunication installé sur la partie de la propriété visée à l'alinéa (5) b) nuit à celui que l'association a l'intention de faire installer et d'utiliser sur la propriété décrite dans la description, le propriétaire de cette partie de la propriété prend, sur préavis écrit de 30 jours émanant du propriétaire de la servitude visée au paragraphe (5), toutes les mesures nécessaires qui sont raisonnables pour permettre l'installation du système de télécommunication en question. 1998, chap. 19, par. 22 (6).

Validité de la servitude

(7) La servitude est valide même si aucun bien-fonds auquel elle doit bénéficier n'appartient à l'association et à la partie, le cas échéant, qui a conclu avec elle une convention concernant les télécommunications. 1998, chap. 19, par. 22 (7).

Servitude non exclusive

(8) Si la propriété d'une association qui comprend une ou plusieurs parties privatives affectées à l'habitation fait l'objet d'une servitude aux fins des télécommunications et qu'au moins 10 ans se sont écoulés depuis le dernier en date de la passation de la concession de la servitude et de l'enregistrement de la déclaration et de la description, la servitude, malgré les dispositions de la concession, est réputée être non exclusive. 1998, chap. 19, par. 22 (8).

Résiliation des conventions

- (9) L'association qui comprend une ou plusieurs parties privatives affectées à l'habitation peut résilier une convention concernant les télécommunications si les conditions suivantes sont réunies :
- a) au moins 10 ans se sont écoulés depuis le dernier en date de la passation de la convention et de l'enregistrement de la déclaration et de la description;
 - b) le conseil a, par voie de résolution, approuvé la résiliation de la convention;
 - c) les propriétaires de plus de 50 pour cent des parties privatives au moment où le conseil adopte la résolution consentent par écrit à la résiliation de la convention;

- (d) the corporation has given the person 120 days written notice of the termination. 1998, c. 19, s. 22 (9).

Exception

(10) Subsection (9) does not apply to a telecommunications agreement if,

- (a) the corporation entered into the agreement after a new board is elected at a turn-over meeting held under section 43;
- (b) the agreement is non-exclusive; and
- (c) the agreement makes allowance for the installation of alternate telecommunications systems. 1998, c. 19, s. 22 (10).

Personal property

(11) If, under subsection (9), a corporation terminates a telecommunications agreement, a party to the agreement may, on giving reasonable notice to the corporation, remove personal property that it owns and that is located on the property that was subject to the agreement within 30 days after the termination of the agreement. 1998, c. 19, s. 22 (11).

Duties on removal

(12) A party removing personal property under subsection (11) shall,

- (a) carry out the removal in a manner that facilitates the installation of other similar personal property for the purposes of telecommunications; and
- (b) reimburse the corporation for the damage, if any, that the removal causes to the property of the corporation. 1998, c. 19, s. 22 (12).

Abandonment

(13) A party to a telecommunications agreement that has the right to remove its personal property under subsection (11) shall be deemed to have abandoned the property if it does not remove the property within the time specified in that subsection. 1998, c. 19, s. 22 (13).

Action by corporation

23. (1) Subject to subsection (2), in addition to any other remedies that a corporation may have, a corporation may, on its own behalf and on behalf of an owner,

- (a) commence, maintain or settle an action for damages and costs in respect of any damage to common elements, the assets of the corporation or individual units; and
- (b) commence, maintain or settle an action with respect to a contract involving the common elements or a unit, even though the corporation was not a party to the contract in respect of which the action is brought. 1998, c. 19, s. 23 (1).

- d) l'association a donné à la personne un préavis écrit de 120 jours de la résiliation. 1998, chap. 19, par. 22 (9).

Exception

(10) Le paragraphe (9) ne s'applique pas à une convention concernant les télécommunications si les conditions suivantes sont réunies :

- a) l'association a conclu la convention après qu'un nouveau conseil a été élu à l'occasion d'une assemblée destinée au transfert des pouvoirs tenue aux termes de l'article 43;
- b) la convention est non exclusive;
- c) la convention tient compte de l'installation d'autres systèmes de télécommunication. 1998, chap. 19, par. 22 (10).

Biens meubles

(11) Si, en vertu du paragraphe (9), une association résilie une convention concernant les télécommunications, toute partie à la convention peut, sur préavis raisonnable donné à l'association, enlever, au plus tard 30 jours après la résiliation de la convention, les biens meubles qui lui appartiennent et qui se trouvent sur la propriété visée par la convention. 1998, chap. 19, par. 22 (11).

Devoirs : enlèvement

(12) La partie qui enlève des biens meubles en vertu du paragraphe (11) :

- a) d'une part, procède à l'enlèvement d'une façon qui facilite l'installation de biens meubles semblables aux fins des télécommunications;
- b) d'autre part, rembourse l'association pour les dommages, le cas échéant, que l'enlèvement cause à sa propriété. 1998, chap. 19, par. 22 (12).

Délaissement

(13) La partie à une convention concernant les télécommunications qui a le droit d'enlever ses biens meubles en vertu du paragraphe (11) est réputée les avoir délaissés si elle ne les enlève pas dans le délai prévu à ce paragraphe. 1998, chap. 19, par. 22 (13).

Action intentée par l'association

23. (1) Sous réserve du paragraphe (2) et en plus de tout autre recours qu'elle peut avoir, une association peut, en son nom propre et en celui d'un propriétaire, faire ce qui suit :

- a) introduire, soutenir ou régler une action en dommages-intérêts et en dépens pour tout dommage causé aux parties communes, aux biens de l'association ou aux parties privatives individuelles;
- b) introduire, soutenir ou régler une action à l'égard d'un contrat relatif aux parties communes ou à une partie privative, même si l'association n'était pas partie au contrat à l'égard duquel l'action est intentée. 1998, chap. 19, par. 23 (1).

Notice to owners

(2) Before commencing an action mentioned in subsection (1), the corporation shall give written notice of the general nature of the action to all persons whose names are in the record of the corporation maintained under subsection 47 (2) except if,

- (a) the action is to enforce a lien of the corporation under section 85 or to fulfil its duty under subsection 17 (3); or
- (b) the action is commenced in the Small Claims Court. 1998, c. 19, s. 23 (2).

Costs

(3) Unless the board determines otherwise, the legal and court costs in an action that the corporation commences or maintains in whole or in part on behalf of any owners in respect of their units shall be borne by those owners in the proportion in which their interests are affected. 1998, c. 19, s. 23 (3).

Judgment as asset

(4) A judgment for payment in favour of the corporation in an action that the corporation commences or maintains on its own behalf is an asset of the corporation. 1998, c. 19, s. 23 (4).

Corporation may be sued

(5) The corporation may, as representative of the owners of the units, be sued in respect of any matter relating to the common elements or assets of the corporation. 1998, c. 19, s. 23 (5).

Judgment against corporation

(6) A judgment for the payment of money against the corporation is also a judgment against each owner at the time of judgment for a portion of the judgment determined by the proportions specified in the declaration for sharing the common interests. 1998, c. 19, s. 23 (6).

Notices under the Expropriations Act

24. (1) For the purposes of the *Expropriations Act*, if the land to be expropriated is part of the common elements of a corporation and does not include any units, any document that an expropriating authority is required or entitled to serve on the owner of the land, including a notice, an appraisal report and an offer of compensation, is sufficiently served on the owners of the land if the expropriating authority serves the document,

- (a) on the corporation; and
- (b) if the land to be expropriated is part of the common elements that the declaration specifies are for the exclusive use of the owners of one or more of the units of the corporation, but not all the owners, on the owners of those units. 1998, c. 19, s. 24 (1).

Avis aux propriétaires

(2) Avant d'introduire une action visée au paragraphe (1), l'association remet un avis écrit de la nature générale de l'action à toutes les personnes dont le nom figure au registre que l'association tient aux termes du paragraphe 47 (2), sauf si, selon le cas :

- a) l'action vise l'exécution d'un privilège de l'association en vertu de l'article 85 ou l'accomplissement de son devoir aux termes du paragraphe 17 (3);
- b) l'action est introduite devant la Cour des petites créances. 1998, chap. 19, par. 23 (2).

Dépens

(3) Sauf décision contraire du conseil, les propriétaires au nom desquels l'association introduit ou soutient une action, en tout ou en partie, pour ce qui est de leurs parties privatives supportent les frais d'avocat et les frais de justice dans la proportion selon laquelle leurs intérêts sont touchés. 1998, chap. 19, par. 23 (3).

Le jugement est un bien

(4) Le jugement qui est rendu dans une action qu'introduit ou que soutient, en tout ou en partie, une association en son nom propre et qui ordonne qu'un paiement soit fait à l'association est un bien de celle-ci. 1998, chap. 19, par. 23 (4).

Action contre l'association

(5) L'association peut, en qualité de représentant des propriétaires des parties privatives, être poursuivie pour toute question ayant trait aux parties communes ou à ses biens. 1998, chap. 19, par. 23 (5).

Jugement rendu contre l'association

(6) Le jugement rendu contre l'association lui ordonnant de payer une somme d'argent est également un jugement contre chaque propriétaire au moment du prononcé du jugement, pour une portion du jugement fixée en fonction des quotes-parts précisées dans la déclaration pour le partage des intérêts communs. 1998, chap. 19, par. 23 (6).

Avis prévus par la Loi sur l'expropriation

24. (1) Pour l'application de la *Loi sur l'expropriation*, si le bien-fonds destiné à être exproprié fait partie des parties communes d'une association et qu'il ne comprend pas de parties privatives, un document qu'une autorité expropriante est tenue ou a le droit de signifier au propriétaire du bien-fonds, y compris un avis, un rapport d'évaluation et une offre d'indemnité, est valablement signifié aux propriétaires du bien-fonds si l'autorité expropriante le signifie :

- a) d'une part, à l'association;
- b) d'autre part, si le bien-fonds destiné à être exproprié fait partie des parties communes que la déclaration réserve à l'usage exclusif des propriétaires d'une ou de plusieurs parties privatives de l'association et non pas de tous les propriétaires, aux propriétaires de ces parties privatives. 1998, chap. 19, par. 24 (1).

Notice to owners

(2) Within 15 days of being served with a document under subsection (1), the corporation shall notify all persons whose names are in the record of the corporation maintained under subsection 47 (2) that it has been served with a document for the purposes of the *Expropriations Act* and shall make a copy of the document available for examination by them. 1998, c. 19, s. 24 (2).

Corporation acting for owners

(3) For the purposes of the *Expropriations Act*, all the rights under that Act of the owners of the land to be expropriated in respect of which a document has been served on the corporation under subsection (1) shall be transferred to and exercised by the corporation, subject to section 126. 1998, c. 19, s. 24 (3).

Notices under the Planning Act

25. A corporation that is served with a notice under the *Planning Act* shall, within 15 days of being served, notify all persons whose names are in the record of the corporation maintained under subsection 47 (2) that it has been served with a notice under that Act and shall make a copy of the notice available for examination by them. 1998, c. 19, s. 25.

Occupier's liability

26. For the purposes of determining liability resulting from breach of the duties of an occupier of land, the corporation shall be deemed to be the occupier of the common elements and the owners shall be deemed not to be occupiers of the common elements. 1998, c. 19, s. 26.

DIRECTORS AND OFFICERS**Board of directors**

27. (1) A board of directors shall manage the affairs of the corporation. 1998, c. 19, s. 27 (1).

Number

(2) Subject to subsection 42 (4), the board shall consist of at least three persons or such greater number as the by-laws may provide. 1998, c. 19, s. 27 (2).

Change in number

(3) The corporation may by by-law increase or, subject to subsection (2), decrease the number of directors as set out in its by-laws. 1998, c. 19, s. 27 (3).

Election of directors

28. (1) Subject to subsection 42 (1), the owners shall elect the board of directors in accordance with this Act and the by-laws. 1998, c. 19, s. 28 (1).

Notice of candidates

(2) The notice of a meeting to elect one or more directors shall include the name and address of each individual who has notified the board in writing of the intention to be a candidate in the election as of the fourth day before the notice is sent. 1998, c. 19, s. 28 (2).

Avis aux propriétaires

(2) Au plus tard 15 jours après qu'un document lui a été signifié aux termes du paragraphe (1), l'association avise toutes les personnes dont le nom figure au registre qu'elle tient aux termes du paragraphe 47 (2) qu'un document lui a été signifié pour l'application de la *Loi sur l'expropriation* et met une copie du document à leur disposition aux fins d'examen. 1998, chap. 19, par. 24 (2).

L'association agit pour le compte des propriétaires

(3) Pour l'application de la *Loi sur l'expropriation*, tous les droits prévus par cette loi des propriétaires du bien-fonds destinés à être expropriés à l'égard desquels un document a été signifié à l'association aux termes du paragraphe (1) sont cédés à l'association et exercés par elle, sous réserve de l'article 126. 1998, chap. 19, par. 24 (3).

Avis prévus par la Loi sur l'aménagement du territoire

25. L'association à qui est signifié un avis aux termes de la *Loi sur l'aménagement du territoire* en avise, au plus tard 15 jours après la signification, les personnes dont le nom figure au registre qu'elle tient aux termes du paragraphe 47 (2) et met une copie de l'avis à leur disposition aux fins d'examen. 1998, chap. 19, art. 25.

Responsabilité de l'occupant

26. Afin d'établir la responsabilité découlant d'un manquement à ses devoirs de la part de l'occupant d'un bien-fonds, l'association est réputée être l'occupant des parties communes et les propriétaires sont réputés ne pas être les occupants des parties communes. 1998, chap. 19, art. 26.

ADMINISTRATEURS ET DIRIGEANTS**Conseil d'administration**

27. (1) Un conseil d'administration gère les affaires de l'association. 1998, chap. 19, par. 27 (1).

Nombre

(2) Sous réserve du paragraphe 42 (4), le conseil se compose d'au moins trois personnes ou du nombre plus élevé de personnes que peuvent prévoir les règlements administratifs. 1998, chap. 19, par. 27 (2).

Modification du nombre

(3) L'association peut, par règlement administratif, augmenter ou, sous réserve du paragraphe (2), réduire le nombre d'administrateurs fixé dans ses règlements administratifs. 1998, chap. 19, par. 27 (3).

Élection des administrateurs

28. (1) Sous réserve du paragraphe 42 (1), les propriétaires élisent le conseil d'administration conformément à la présente loi et aux règlements administratifs. 1998, chap. 19, par. 28 (1).

Avis des candidats

(2) L'avis de la tenue d'une assemblée visant à élire un ou plusieurs administrateurs comprend les nom et adresse de chaque particulier qui, au plus tard quatre jours avant celui où l'avis est envoyé, a avisé le conseil par écrit de son intention de se porter candidat à l'élection. 1998, chap. 19, par. 28 (2).

Notice of owner-occupant position

(3) If, under subsection 51 (6), one position on the board is reserved for voting by owners of owner-occupied units, the notice of meeting shall include,

- (a) a statement that one position on the board is reserved for voting by owners of owner-occupied units; and
- (b) a statement indicating which persons have notified the board in writing as of the day before the notice is sent that they intend to be candidates for the position on the board reserved for voting by owners of owner-occupied units. 1998, c. 19, s. 28 (3).

Qualifications

29. (1) No person shall be a director if,
- (a) the person is under eighteen years of age;
 - (b) the person is an undischarged bankrupt; or
 - (c) the person is a mentally incompetent person. 1998, c. 19, s. 29 (1).

Disqualification

- (2) A person immediately ceases to be a director if,
- (a) the person becomes an undischarged bankrupt or a mentally incompetent person; or
 - (b) a certificate of lien has been registered under subsection 85 (2) against a unit owned by the person and the person does not obtain a discharge of the lien under subsection 85 (7) within 90 days of the registration of the lien. 1998, c. 19, s. 29 (2).

Consent

30. (1) A person shall not be elected or appointed as a director unless the person consents. 1998, c. 19, s. 30 (1).

Deemed consent

(2) A person shall be deemed to consent if the person is present at the meeting when elected or appointed and does not refuse to act as a director. 1998, c. 19, s. 30 (2).

Written consent

(3) A person who is not present at the meeting may be elected or appointed if the person consents in writing to act as director before the meeting or within 10 days after the meeting. 1998, c. 19, s. 30 (3).

Non-compliance

(4) The election or appointment of a person as director contrary to this section is ineffective. 1998, c. 19, s. 30 (4).

Term

31. (1) Except in the case of directors appointed to the first board of directors under subsection 42 (1), a director is elected for a term of three years or such lesser period as the by-laws may provide. 1998, c. 19, s. 31 (1).

Avis d'un poste de propriétaire-occupant

(3) Si, aux termes du paragraphe 51 (6), un poste au conseil est réservé aux fins de vote par les propriétaires de parties privatives occupées par leurs propriétaires, l'avis de la tenue de l'assemblée comprend les éléments suivants :

- a) une déclaration indiquant qu'un poste au conseil est réservé aux fins du vote en question;
- b) une déclaration indiquant quelles personnes ont avisé le conseil par écrit, au plus tard la veille du jour de l'envoi de l'avis, qu'elles ont l'intention de se porter candidat au poste au conseil qui est réservé aux fins du vote en question. 1998, chap. 19, par. 28 (3).

Qualités requises

29. (1) Ne peut être administrateur la personne qui, selon le cas :
- a) est âgée de moins de dix-huit ans;
 - b) est un failli non libéré;
 - c) est un incapable mental. 1998, chap. 19, par. 29 (1).

Empêchement

- (2) Un administrateur cesse sur-le-champ d'occuper sa charge dans l'un ou l'autre des cas suivants :
- a) il devient un failli non libéré ou un incapable mental;
 - b) un certificat de privilège a été enregistré aux termes du paragraphe 85 (2) à l'égard d'une partie privative lui appartenant et il n'obtient pas mainlevée du privilège aux termes du paragraphe 85 (7) dans les 90 jours qui suivent l'enregistrement du privilège. 1998, chap. 19, par. 29 (2).

Consentement

30. (1) Nul ne peut être élu ou nommé administrateur à moins d'y consentir. 1998, chap. 19, par. 30 (1).

Consentement réputé

(2) Une personne est réputée consentir si elle est présente à l'assemblée au cours de laquelle elle est élue ou nommée et qu'elle ne refuse pas d'exercer les fonctions d'administrateur. 1998, chap. 19, par. 30 (2).

Consentement par écrit

(3) Une personne qui n'est pas présente à l'assemblée peut être élue ou nommée si elle consent par écrit à exercer les fonctions d'administrateur avant l'assemblée ou dans les 10 jours qui suivent celle-ci. 1998, chap. 19, par. 30 (3).

Non-conformité

(4) L'élection ou la nomination d'une personne à titre d'administrateur contrairement au présent article est sans effet. 1998, chap. 19, par. 30 (4).

Mandat

31. (1) Sauf dans le cas des administrateurs nommés au premier conseil d'administration en vertu du paragraphe 42 (1), tout administrateur est élu pour une période de trois ans ou la période plus courte que peuvent prévoir les règlements administratifs. 1998, chap. 19, par. 31 (1).

Same

(2) Despite subsection (1), a director may continue to act until a successor is elected. 1998, c. 19, s. 31 (2).

Conduct of business

32. (1) Subject to subsection 42 (5), the board of a corporation shall not transact any business of the corporation except at a meeting of directors at which a quorum of the board is present. 1998, c. 19, s. 32 (1).

Quorum

(2) A quorum for the transaction of business is a majority of the members of the board. 1998, c. 19, s. 32 (2).

Removal

33. (1) Subject to subsection 51 (8), a director, other than a director on the first board, may be removed before the expiration of the director's term of office by a vote of the owners at a meeting duly called for the purpose where the owners of more than 50 per cent of all of the units in the corporation vote in favour of removal. 1998, c. 19, s. 33 (1).

Replacement

(2) In accordance with the by-laws dealing with the election of directors, the owners may, at the meeting, elect any person qualified to be a member of the board for the remainder of the term of a director who has been removed. 1998, c. 19, s. 33 (2).

Vacancy

34. (1) If a vacancy arises in the board, the remaining directors may exercise all the powers of the board as long as a quorum of the board remains in office. 1998, c. 19, s. 34 (1).

Replacement made by board

(2) If a vacancy arises in the board and a quorum of the board remains in office, the majority of the remaining members of the board may appoint any person qualified to be a member of the board to fill the vacancy until the next annual general meeting. 1998, c. 19, s. 34 (2).

Replacement made by owners

(3) Subject to subsection 51 (6), at the annual general meeting mentioned in subsection (2) the owners shall elect a person to fill the vacancy that arose under that subsection who shall hold office for the remainder of the term of the director whose position became vacant. 1998, c. 19, s. 34 (3).

Election when no quorum

(4) If a vacancy arises in the board and there are not enough directors remaining in office to constitute a quorum, the remaining directors shall, within 30 days of losing the quorum, call and hold a meeting of owners to fill all vacancies in the board. 1998, c. 19, s. 34 (4).

Idem

(2) Malgré le paragraphe (1), l'administrateur peut continuer à exercer ses fonctions jusqu'à l'élection de son successeur. 1998, chap. 19, par. 31 (2).

Conduite des affaires

32. (1) Sous réserve du paragraphe 42 (5), le conseil de l'association ne peut conduire les affaires de celle-ci qu'à une réunion des administrateurs à laquelle il y a quorum. 1998, chap. 19, par. 32 (1).

Quorum

(2) Pour la conduite des affaires, constitue le quorum la majorité des membres du conseil. 1998, chap. 19, par. 32 (2).

Destitution

33. (1) Sous réserve du paragraphe 51 (8), un administrateur, autre qu'un administrateur siégeant au premier conseil, peut être destitué avant l'expiration de son mandat par un vote exprimé en faveur de la destitution, à une assemblée dûment convoquée à cette fin, par les propriétaires de plus de 50 pour cent de toutes les parties privatives comprises dans l'association. 1998, chap. 19, par. 33 (1).

Remplacement

(2) Conformément aux règlements administratifs applicables à l'élection des administrateurs, les propriétaires peuvent, à la réunion, élire au conseil une personne ayant les qualités requises pour terminer le mandat de l'administrateur qui a été destitué. 1998, chap. 19, par. 33 (2).

Postes vacants

34. (1) S'il survient une vacance au conseil, les administrateurs qui demeurent en fonction peuvent exercer tous les pouvoirs du conseil tant qu'il y a quorum. 1998, chap. 19, par. 34 (1).

Remplacement effectué par le conseil

(2) S'il survient une vacance au conseil et qu'il y a toujours quorum, la majorité des membres du conseil qui demeurent en fonction peuvent nommer au conseil une personne ayant les qualités requises pour combler la vacance jusqu'à l'assemblée générale annuelle suivante. 1998, chap. 19, par. 34 (2).

Remplacement effectué par les propriétaires

(3) Sous réserve du paragraphe 51 (6), à l'assemblée générale annuelle visée au paragraphe (2), les propriétaires élisent une personne pour combler la vacance survenue aux termes de ce paragraphe et terminer le mandat de l'administrateur dont le poste est devenu vacant. 1998, chap. 19, par. 34 (3).

Élection en l'absence de quorum

(4) S'il survient une vacance au conseil et qu'il ne reste pas suffisamment d'administrateurs pour constituer le quorum, les administrateurs qui demeurent en fonction convoquent et tiennent, au plus tard 30 jours après avoir perdu le quorum, une assemblée des propriétaires en vue de combler les vacances au conseil. 1998, chap. 19, par. 34 (4).

Owner may call meeting

(5) If the directors do not call and hold the meeting or if there are no directors then in office, an owner may call the meeting. 1998, c. 19, s. 34 (5).

Reimbursement of cost

(6) Upon request, the corporation shall reimburse an owner who calls a meeting under subsection (5) for the reasonable costs incurred in calling the meeting. 1998, c. 19, s. 34 (6).

Increase

(7) Despite subsection (2), a vacancy resulting from an increase in the number of directors shall be filled only by election at a meeting of owners duly called for that purpose and the directors so elected shall not act until the by-law increasing the number of directors is registered under subsection 56 (9). 1998, c. 19, s. 34 (7).

Meetings of directors

35. (1) In addition to meetings of the directors required by the by-laws of the corporation, a quorum of the directors may, at any time, call a meeting for the transaction of any business. 1998, c. 19, s. 35 (1).

Notice

(2) The person calling a meeting of directors shall give a written notice of the meeting to every director of the corporation,

- (a) at least 10 days before the day of the meeting, unless the by-laws specify otherwise; and
- (b) by delivering it to the director personally or by sending it by prepaid mail, courier delivery or electronic communication addressed to the director at the latest address as shown on the records of the corporation, unless the by-laws specify otherwise. 1998, c. 19, s. 35 (2).

Content of notice

(3) The notice shall state the time and place of the meeting and the general nature of the business to be discussed at the meeting. 1998, c. 19, s. 35 (3).

Waiver of notice

(4) A director who attends a meeting shall be deemed to have waived the right to object to a failure to give the required notice unless the director expressly objects to the failure at the meeting. 1998, c. 19, s. 35 (4).

Teleconference

(5) A meeting of the directors may be held by teleconference or another form of communications system that allows the directors to participate concurrently if,

Convocation d'une assemblée par un propriétaire

(5) Si les administrateurs ne convoquent ni ne tiennent l'assemblée ou s'il n'y a aucun administrateur en fonction, un propriétaire peut convoquer l'assemblée. 1998, chap. 19, par. 34 (5).

Remboursement des frais

(6) Sur demande, l'association rembourse au propriétaire qui convoque une assemblée en vertu du paragraphe (5) les frais raisonnables qu'il a engagés pour ce faire. 1998, chap. 19, par. 34 (6).

Augmentation

(7) Malgré le paragraphe (2), les vacances qui résultent de l'augmentation du nombre des administrateurs ne peuvent être comblées que par voie d'élection à une assemblée des propriétaires dûment convoquée à cette fin. Les administrateurs ainsi élus ne peuvent entrer en fonction que lorsque le règlement administratif prévoyant l'augmentation du nombre des administrateurs est enregistré aux termes du paragraphe 56 (9). 1998, chap. 19, par. 34 (7).

Réunions d'administrateurs

35. (1) Outre les réunions d'administrateurs qu'exigent les règlements administratifs de l'association, un groupe d'administrateurs constituant le quorum peut en tout temps convoquer une réunion des administrateurs pour la conduite d'une affaire. 1998, chap. 19, par. 35 (1).

Préavis

(2) La personne qui convoque une réunion des administrateurs remet à chaque administrateur de l'association un préavis écrit de la tenue de la réunion :

- a) d'une part, d'au moins 10 jours, sauf disposition contraire des règlements administratifs;
- b) d'autre part, en le lui remettant en mains propres ou en l'envoyant par courrier affranchi, par messenger ou par communication électronique à sa dernière adresse figurant dans les dossiers de l'association, sauf disposition contraire des règlements administratifs. 1998, chap. 19, par. 35 (2).

Contenu du préavis

(3) Le préavis précise la date, l'heure et le lieu de la réunion ainsi que la nature, en termes généraux, de l'affaire qui y sera discutée. 1998, chap. 19, par. 35 (3).

Renonciation au préavis

(4) L'administrateur qui assiste à une réunion est réputé avoir renoncé au droit de s'opposer au défaut de remettre l'avis exigé sauf s'il s'y oppose expressément à la réunion. 1998, chap. 19, par. 35 (4).

Téléconférence

(5) Une réunion des administrateurs peut se tenir par téléconférence ou par un autre moyen de communication grâce auquel les administrateurs peuvent participer en même temps à la réunion si :

- (a) the by-laws authorize those means for holding a meeting of the directors; and
- (b) all directors of the corporation consent to the means used for holding the meeting. 1998, c. 19, s. 35 (5).

Officers

36. (1) A corporation shall have a president and a secretary and all other officers that are provided for by by-law or by resolution of the directors. 1998, c. 19, s. 36 (1).

Election and appointment

- (2) Subject to the by-laws, the directors,
 - (a) shall elect the president from among themselves;
 - (b) shall appoint or elect the secretary; and
 - (c) may appoint or elect one or more vice-presidents or other officers. 1998, c. 19, s. 36 (2).

Holding several offices

(3) The same person may hold two or more offices of the corporation. 1998, c. 19, s. 36 (3).

Standard of care

37. (1) Every director and every officer of a corporation in exercising the powers and discharging the duties of office shall,

- (a) act honestly and in good faith; and
- (b) exercise the care, diligence and skill that a reasonably prudent person would exercise in comparable circumstances. 1998, c. 19, s. 37 (1).

Validity of acts

(2) The acts of a director or officer are valid despite any defect that may afterwards be discovered in the person's election, appointment or qualifications. 1998, c. 19, s. 37 (2).

Liability of directors

(3) A director shall not be found liable for a breach of a duty mentioned in subsection (1) if the breach arises as a result of the director's relying in good faith upon,

- (a) financial statements of the corporation that the auditor in a written report, an officer of the corporation or a manager under an agreement for the management of the property represents to the director as presenting fairly the financial position of the corporation in accordance with generally accepted accounting principles; or

- a) d'une part, les règlements administratifs permettent d'utiliser ces moyens pour tenir une réunion des administrateurs;
- b) d'autre part, tous les administrateurs de l'association consentent à l'utilisation de ces moyens pour tenir la réunion. 1998, chap. 19, par. 35 (5).

Dirigeants

36. (1) L'association se compose d'un président, d'un secrétaire et de tous les autres dirigeants qui sont prévus par règlement administratif ou par résolution des administrateurs. 1998, chap. 19, par. 36 (1).

Élection et nomination

(2) Sous réserve des règlements administratifs, les administrateurs :

- a) élisent le président parmi eux;
- b) nomment ou élisent le secrétaire;
- c) peuvent nommer ou élire un ou plusieurs vice-présidents ou autres dirigeants. 1998, chap. 19, par. 36 (2).

Cumul de plusieurs charges

(3) La même personne peut cumuler deux charges ou plus de l'association. 1998, chap. 19, par. 36 (3).

Degré de prudence

37. (1) Les administrateurs et les dirigeants d'une association, lorsqu'ils exercent les pouvoirs et accomplissent les devoirs de leur charge, font ce qui suit :

- a) ils agissent honnêtement et de bonne foi;
- b) ils agissent avec le soin, la diligence et la compétence dont ferait preuve, dans des circonstances semblables, une personne d'une prudence raisonnable. 1998, chap. 19, par. 37 (1).

Validité des actes

(2) Les actes d'un administrateur ou d'un dirigeant sont valables malgré un vice qui peut être découvert ultérieurement dans son élection, sa nomination ou ses qualités. 1998, chap. 19, par. 37 (2).

Responsabilité des administrateurs

(3) Un administrateur ne doit pas être tenu responsable d'un manquement aux devoirs que lui impose le paragraphe (1) si le manquement découle du fait qu'il se fie de bonne foi, selon le cas :

- a) aux états financiers de l'association que le vérificateur, dans un rapport écrit, un dirigeant de l'association ou un gestionnaire chargé, aux termes d'une entente, de la gestion de la propriété lui représente comme une présentation fidèle de la situation financière de l'association conformément aux principes de comptabilité généralement reconnus;

- (b) a report or opinion of a lawyer, public accountant, engineer, appraiser or other person whose profession lends credibility to the report or opinion. 1998, c. 19, s. 37 (3); 2004, c. 8, s. 47 (1).

Indemnification

38. (1) Subject to subsection (2), the by-laws of a corporation may provide that every director and every officer of the corporation and the person's heirs, executors, administrators, estate trustees and other legal personal representatives may from time to time be indemnified and saved harmless by the corporation from and against,

- (a) any liability and all costs, charges and expenses that the director or officer sustains or incurs in respect of any action, suit or proceeding that is proposed or commenced against the person for or in respect of anything that the person has done, omitted to do or permitted in respect of the execution of the duties of office; and
- (b) all other costs, charges and expenses that the person sustains or incurs in respect of the affairs of the corporation. 1998, c. 19, s. 38 (1).

Not for breach of duty

(2) No director or officer of a corporation shall be indemnified by the corporation in respect of any liability, costs, charges or expenses that the person sustains or incurs in or about an action, suit or other proceeding as a result of which the person is adjudged to be in breach of the duty to act honestly and in good faith. 1998, c. 19, s. 38 (2).

Insurance

39. If the insurance is reasonably available, a corporation shall purchase and maintain insurance for the benefit of a director or officer against the matters described in clauses 38 (1) (a) and (b) except insurance against a liability, cost, charge or expense of the director or officer incurred as a result of a breach of the duty to act honestly and in good faith. 1998, c. 19, s. 39.

Disclosure by director of interest

40. (1) A director of a corporation who has, directly or indirectly, an interest in a contract or transaction to which the corporation is a party or a proposed contract or transaction to which the corporation will be a party, shall disclose in writing to the corporation the nature and extent of the interest. 1998, c. 19, s. 40 (1).

Interest to be material

(2) Subsection (1) does not apply to a contract or transaction or a proposed contract or transaction unless both it and the director's interest in it are material. 1998, c. 19, s. 40 (2).

- b) au rapport ou à l'avis d'un avocat, d'un expert-comptable, d'un ingénieur, d'un estimateur ou d'une autre personne dont la profession donne de la crédibilité au rapport ou à l'avis. 1998, chap. 19, par. 37 (3); 2004, chap. 8, par. 47 (1).

Indemnisation

38. (1) Sous réserve du paragraphe (2), les règlements administratifs de l'association peuvent prévoir que ses administrateurs et ses dirigeants, ainsi que leurs héritiers, exécuteurs testamentaires, administrateurs successoraux, fiduciaires de la succession et autres représentants successoraux peuvent être indemnisés et garantis par l'association :

- a) de la responsabilité et des frais, dépenses et coûts engagés par les administrateurs ou les dirigeants en raison d'une action, d'une poursuite ou d'une instance intentée ou que l'on se propose d'intenter contre eux à la suite ou à l'égard de mesures qu'ils ont prises, ont omis de prendre ou ont autorisées dans l'accomplissement des devoirs de leur charge;
- b) des autres frais, dépenses et coûts engagés par eux à l'égard des affaires de l'association. 1998, chap. 19, par. 38 (1).

Aucune indemnisation en cas de manquement

(2) Nul administrateur ou dirigeant d'une association ne doit être indemnisé par l'association à l'égard de la responsabilité ou des frais, dépenses ou coûts engagés dans une action, une poursuite ou une autre instance, ou relativement à l'une d'elles, à la suite de laquelle il est jugé avoir manqué au devoir d'agir honnêtement et de bonne foi. 1998, chap. 19, par. 38 (2).

Assurance

39. Si une police d'assurance contre les questions visées aux alinéas 38 (1) a) et b) est raisonnablement disponible, l'association la souscrit et la maintient en vigueur au profit d'un administrateur ou d'un dirigeant, sauf s'il s'agit d'une assurance contre la responsabilité et les frais, dépenses ou coûts engagés par l'administrateur ou le dirigeant en raison d'un manquement au devoir d'agir honnêtement et de bonne foi. 1998, chap. 19, art. 39.

Divulgence d'un intérêt par un administrateur

40. (1) L'administrateur d'une association qui a un intérêt direct ou indirect sur un contrat ou une opération auxquels l'association est partie, ou sur un contrat ou une opération projetés auxquels l'association sera partie, divulgue par écrit à celle-ci la nature et l'étendue de cet intérêt. 1998, chap. 19, par. 40 (1).

L'intérêt doit être important

(2) Le paragraphe (1) ne s'applique pas au contrat ou à l'opération ni au contrat ou à l'opération projetés à moins que ceux-ci et l'intérêt de l'administrateur sur ceux-ci ne soient importants. 1998, chap. 19, par. 40 (2).

Purchase of property

(3) If the contract or transaction or the proposed contract or transaction to which subsection (1) applies involves the purchase or sale of real or personal property by the corporation that the seller acquired within five years before the date of the contract or transaction or the proposed contract or transaction, the director shall disclose the cost of the property to the seller, to the extent to which that information is within the director's knowledge or control. 1998, c. 19, s. 40 (3).

Time of disclosure

- (4) The disclosure required by this section shall be made,
- (a) at the meeting of the board at which the contract or transaction or the proposed contract or transaction is first considered;
 - (b) if the director is not as of the date of the meeting mentioned in clause (a) interested in the contract or transaction or the proposed contract or transaction, at the next meeting of the directors held after the director becomes so interested;
 - (c) if the director becomes interested in the contract or transaction after it is entered into, at the first meeting of the directors held after the director becomes so interested; or
 - (d) if the contract or transaction or the proposed contract or transaction is one that in the ordinary course of the corporation's business would not require approval by the directors or owners, at the first meeting of the directors held after the director becomes aware of the contract or transaction or the proposed contract or transaction. 1998, c. 19, s. 40 (4).

Minutes

(5) The board shall enter the disclosure made by a director under this section in the minutes of the meeting of the board at which the disclosure was made. 1998, c. 19, s. 40 (5).

Right to vote

- (6) The director shall not be present during the discussion at a meeting, vote or be counted in the quorum on a vote with respect to a contract or transaction or a proposed contract or transaction to which subsection (1) applies unless the director's interest in it,
- (a) is or would be limited solely to the insurance described in section 39 or remuneration as a director, officer or employee of the corporation; or
 - (b) arises or would arise solely because the director is a director, officer or employee of the declarant, if the director has been appointed to the first board by the declarant under subsection 42 (1). 1998, c. 19, s. 40 (6).

Achat d'un bien

(3) Si le contrat ou l'opération ou le contrat ou l'opération projetés auxquels s'applique le paragraphe (1) porte sur l'achat ou la vente, par l'association, d'un bien meuble ou immeuble que le vendeur a acquis dans les cinq ans qui précèdent la date du contrat ou de l'opération ou du contrat ou de l'opération projetés, l'administrateur divulgue le prix qu'a payé le vendeur, dans la mesure où l'administrateur a connaissance de cette information ou en a le contrôle. 1998, chap. 19, par. 40 (3).

Moment de la divulgation

(4) La divulgation exigée par le présent article est faite, selon le cas :

- a) à la réunion du conseil à laquelle le contrat ou l'opération ou le contrat ou l'opération projetés sont étudiés pour la première fois;
- b) si, à la date de la réunion mentionnée à l'alinéa a), l'administrateur n'a pas d'intérêt sur le contrat ou l'opération ni sur le contrat ou l'opération projetés et qu'il en acquiert un par la suite, à la première réunion des administrateurs qui suit l'acquisition;
- c) si l'administrateur acquiert un intérêt sur le contrat ou l'opération après sa conclusion, à la première réunion des administrateurs qui suit l'acquisition;
- d) si le contrat ou l'opération ou le contrat ou l'opération projetés n'ont pas, dans le cours normal des affaires de l'association, à être approuvés par les administrateurs ou les propriétaires, à la première réunion des administrateurs qui suit la date à laquelle le contrat ou l'opération ou le contrat ou l'opération projetés viennent à la connaissance de l'administrateur. 1998, chap. 19, par. 40 (4).

Procès-verbal

(5) Le conseil consigne la divulgation faite par un administrateur en vertu du présent article au procès-verbal de la réunion du conseil au cours de laquelle la divulgation a été faite. 1998, chap. 19, par. 40 (5).

Droit de vote

(6) L'administrateur ne doit pas être présent pendant la discussion qui se déroule à une réunion, ni voter ni être compté dans le quorum au moment d'un vote, relativement à un contrat ou une opération ou un contrat ou une opération projetés auxquels s'applique le paragraphe (1) à moins que son intérêt sur ceux-ci :

- a) soit ne concerne ou ne concernerait que la police d'assurance visée à l'article 39 ou sa rémunération à titre d'administrateur, de dirigeant ou d'employé de l'association;
- b) soit ne résulte ou ne résulterait que du fait qu'il est un administrateur, un dirigeant ou un employé du déclarant, s'il a été nommé au premier conseil par le déclarant aux termes du paragraphe 42 (1). 1998, chap. 19, par. 40 (6).

Effect of disclosure

(7) A director who has complied with the requirements of this section and who was acting honestly and in good faith at the time the contract or transaction was entered into, is not, by reason only of holding the office of director, accountable to the corporation or to its owners for any profit or gain realized from the contract or transaction, and the contract or transaction is not voidable by reason only of the director's interest in it. 1998, c. 19, s. 40 (7).

Confirmation by owners

(8) Despite anything in this section, a director who has acted honestly and in good faith is not accountable to the corporation or to the owners for any profit or gain realized from the contract or transaction by reason only of holding the office of director, and the contract or transaction is not voidable by reason only of the director's interest in it if,

- (a) the contract or transaction is confirmed or approved by at least two-thirds of the votes cast at a meeting of owners duly called for that purpose; and
- (b) the nature and extent of the director's interest in the contract or transaction are declared and disclosed in reasonable detail in the notice calling the meeting. 1998, c. 19, s. 40 (8).

Disclosure by officer of interest

41. (1) An officer of a corporation who is not a director and who has, directly or indirectly, an interest in a contract or transaction to which the corporation is a party or a proposed contract or transaction to which the corporation will be a party, shall disclose in writing to the corporation the nature and extent of the interest. 1998, c. 19, s. 41 (1).

Time of disclosure

(2) An officer who is required to make a disclosure under subsection (1) shall make the disclosure at the first meeting of the board held after the officer becomes aware of the contract or transaction or the proposed contract or transaction. 1998, c. 19, s. 41 (2).

Application of s. 40

(3) Subsections 40 (2), (3), (5), (7) and (8) apply to an officer of a corporation who is not a director as if all references to a director in those subsections were references to an officer. 1998, c. 19, s. 41 (3).

TRANSFER OF CONTROL BY DECLARANT**First board of directors**

42. (1) Within 10 days after the registration of the declaration and description, the declarant shall appoint the first board of a corporation. 1998, c. 19, s. 42 (1).

Conséquence de la divulgation

(7) L'administrateur qui s'est conformé aux exigences du présent article et qui a agi honnêtement et de bonne foi au moment de la conclusion du contrat ou de l'opération n'est pas, du seul fait de sa fonction, redevable à l'association ou à ses propriétaires du gain qu'il a tiré du contrat ou de l'opération. Le contrat ou l'opération ne sont pas non plus annulables du seul fait de l'existence de l'intérêt de l'administrateur. 1998, chap. 19, par. 40 (7).

Confirmation par les propriétaires

(8) Malgré le présent article, l'administrateur qui a agi honnêtement et de bonne foi n'est pas, du seul fait de sa fonction, redevable à l'association ou aux propriétaires du gain qu'il a tiré du contrat ou de l'opération. Le contrat ou l'opération ne sont pas non plus annulables du seul fait de l'existence de l'intérêt de l'administrateur si les conditions suivantes sont réunies :

- a) le contrat ou l'opération sont confirmés ou approuvés par au moins deux tiers des voix exprimées à une assemblée des propriétaires dûment convoquée à cette fin;
- b) la nature et l'étendue de l'intérêt de l'administrateur sur le contrat ou l'opération sont déclarées et divulguées de façon suffisamment détaillée dans l'avis de convocation de l'assemblée. 1998, chap. 19, par. 40 (8).

Divulgence d'un intérêt par un dirigeant

41. (1) Le dirigeant d'une association qui n'est pas un administrateur et qui a un intérêt direct ou indirect sur un contrat ou une opération auxquels l'association est partie, ou sur un contrat ou une opération projetés auxquels l'association sera partie, divulgue par écrit à celle-ci la nature et l'étendue de cet intérêt. 1998, chap. 19, par. 41 (1).

Moment de la divulgation

(2) Le dirigeant qui est tenu de faire une divulgation aux termes du paragraphe (1) la fait à la première réunion du conseil qui suit la date à laquelle le contrat ou l'opération ou le contrat ou l'opération projetés viennent à sa connaissance. 1998, chap. 19, par. 41 (2).

Champ d'application de l'art. 40

(3) Les paragraphes 40 (2), (3), (5), (7) et (8) s'appliquent au dirigeant d'une association qui n'est pas un administrateur comme si toutes les mentions d'un administrateur dans ces paragraphes étaient des mentions d'un dirigeant. 1998, chap. 19, par. 41 (3).

CESSION DU CONTRÔLE PAR LE DÉCLARANT**Premier conseil d'administration**

42. (1) Dans les 10 jours qui suivent l'enregistrement de la déclaration et de la description, le déclarant nomme le premier conseil d'une association. 1998, chap. 19, par. 42 (1).

Replacements

(2) The declarant may revoke the appointment of a director to the first board and appoint another director to the first board who shall hold office until a new board is elected at a turn-over meeting held under section 43. 1998, c. 19, s. 42 (2).

Term

(3) The first board shall hold office until a new board is elected at a turn-over meeting held under section 43. 1998, c. 19, s. 42 (3).

Number

(4) The first board shall consist of three persons or such greater number as the declaration provides. 1998, c. 19, s. 42 (4).

Conduct of business

(5) A written resolution that is adopted by the first board before the owners elect a director to the first board under subsection (8) and that is signed by all the directors entitled to vote on the resolution at a meeting of the first board, is valid even though no meeting is held to vote on the resolution. 1998, c. 19, s. 42 (5).

Owners' meeting

(6) Subject to subsection (7), the first board shall call and hold a meeting of owners by the later of,

- (a) the 30th day after the day by which the declarant has transferred 20 per cent of the units in the corporation; and
- (b) the 90th day after the declarant transfers the first unit in the corporation. 1998, c. 19, s. 42 (6).

Exception

(7) The first board is not required to call or hold the meeting mentioned in subsection (6) if, by the day set for the meeting, the declarant no longer owns a majority of the units and advises the first board in writing of that fact. 1998, c. 19, s. 42 (7).

Election of directors

(8) At the meeting mentioned in subsection (6), the owners, other than the declarant, may elect two directors to the first board. 1998, c. 19, s. 42 (8).

Quorum

(9) Despite subsection 50 (1), at the meeting mentioned in subsection (6), the quorum for the election of directors under subsection (8) is those owners who own 25 per cent of the units in the corporation not owned by the declarant. 1998, c. 19, s. 42 (9).

Remplacements

(2) Le déclarant peut révoquer la nomination d'un administrateur au premier conseil et y nommer un autre administrateur qui occupe sa charge jusqu'à ce qu'un nouveau conseil soit élu à l'occasion d'une assemblée destinée au transfert des pouvoirs tenue aux termes de l'article 43. 1998, chap. 19, par. 42 (2).

Mandat

(3) Les membres du premier conseil occupent leur charge jusqu'à ce qu'un nouveau conseil soit élu à l'occasion d'une assemblée destinée au transfert des pouvoirs tenue aux termes de l'article 43. 1998, chap. 19, par. 42 (3).

Nombre d'administrateurs

(4) Le premier conseil se compose de trois personnes ou du nombre plus élevé de personnes que prévoit la déclaration. 1998, chap. 19, par. 42 (4).

Conduite des affaires par le premier conseil

(5) La résolution écrite qui est adoptée par le premier conseil avant que les propriétaires n'élisent un administrateur au premier conseil en vertu du paragraphe (8) et qui est signée par tous les administrateurs qui ont le droit de voter sur celle-ci à une réunion du premier conseil est valable même s'il n'est tenu aucune réunion pour voter sur la résolution. 1998, chap. 19, par. 42 (5).

Assemblée des propriétaires

(6) Sous réserve du paragraphe (7), le premier conseil convoque et tient une assemblée des propriétaires au plus tard au dernier en date des jours suivants :

- a) le 30^e jour après celui où le déclarant a cédé jusqu'alors 20 pour cent des parties privatives comprises dans l'association;
- b) le 90^e jour après que le déclarant cède la première partie privative comprise dans l'association. 1998, chap. 19, par. 42 (6).

Exception

(7) Le premier conseil n'est pas tenu de convoquer ou de tenir l'assemblée visée au paragraphe (6) si, au plus tard le jour fixé pour la tenue de l'assemblée, la majorité des parties privatives n'appartiennent plus au déclarant et que celui-ci en avise par écrit le premier conseil. 1998, chap. 19, par. 42 (7).

Élection des administrateurs

(8) À l'assemblée mentionnée au paragraphe (6), les propriétaires, autres que le déclarant, peuvent élire deux administrateurs au premier conseil. 1998, chap. 19, par. 42 (8).

Quorum

(9) Malgré le paragraphe 50 (1), à l'assemblée visée au paragraphe (6), le quorum pour l'élection des administrateurs visés au paragraphe (8) est constitué des propriétaires de 25 pour cent des parties privatives comprises dans l'association qui n'appartiennent pas au déclarant. 1998, chap. 19, par. 42 (9).

Determination of quorum

(10) To count towards the quorum, an owner must have been entitled to receive notice of the meeting, must be entitled to vote at a meeting and shall be present at the meeting or represented by proxy. 1998, c. 19, s. 42 (10).

Increased number

(11) A director elected to the first board under subsection (8) shall hold office in addition to the directors appointed to the first board even if the addition of an elected director results in more directors on the board than the declaration allows. 1998, c. 19, s. 42 (11).

Transition

(12) The owners other than the declarant shall not be entitled to elect a director under subsection (8) if the corporation's first board was appointed or elected on or before the day this section comes into force. 1998, c. 19, s. 42 (12).

Turn-over meeting

43. (1) The board elected or appointed at a time when the declarant owns a majority of the units shall, not more than 21 days after the declarant ceases to be the registered owner of the majority of the units, call a meeting of owners to elect a new board. 1998, c. 19, s. 43 (1).

Who may call meeting

(2) If the board does not call the meeting within the required time, an owner or a mortgagee having the right to vote under section 48 may call the meeting. 1998, c. 19, s. 43 (2).

Time of meeting

(3) The board shall hold the meeting within 21 days after it is called. 1998, c. 19, s. 43 (3).

Things to turn over

(4) At the meeting, the declarant shall deliver to the board elected at the meeting,

- (a) the seal of the corporation;
- (b) the minute book for the corporation including a copy of the registered declaration, registered by-laws, current rules and minutes of owners' meetings and board meetings;
- (c) copies of all agreements entered into by the corporation or the declarant or the declarant's representatives on behalf of the corporation, including management contracts, deeds, leases, licences and easements;
- (d) copies of all policies of insurance and the related certificates or memoranda of insurance and all insurance trust agreements;

Calcul du quorum

(10) Pour être compté dans le quorum, le propriétaire doit avoir eu le droit de recevoir un préavis de la tenue de l'assemblée, avoir le droit de voter à une assemblée et être présent à l'assemblée ou représenté par procuration. 1998, chap. 19, par. 42 (10).

Augmentation du nombre d'administrateurs

(11) L'administrateur élu au premier conseil en vertu du paragraphe (8) occupe sa charge avec les administrateurs nommés au premier conseil même si l'ajout d'un administrateur élu porte le nombre d'administrateurs au conseil à un nombre plus élevé que celui permis par la déclaration. 1998, chap. 19, par. 42 (11).

Disposition transitoire

(12) Les propriétaires autres que le déclarant ne doivent pas avoir le droit d'élire un administrateur en vertu du paragraphe (8) si le premier conseil de l'association a été nommé ou élu le jour de l'entrée en vigueur du présent article ou avant ce jour. 1998, chap. 19, par. 42 (12).

Assemblée destinée au transfert des pouvoirs

43. (1) Le conseil élu ou nommé au moment où la majorité des parties privatives appartiennent au déclarant convoque, au plus tard 21 jours après que le déclarant cesse d'être le propriétaire enregistré de la majorité des parties privatives, une assemblée des propriétaires en vue d'élire un nouveau conseil. 1998, chap. 19, par. 43 (1).

Qui peut convoquer une assemblée

(2) Si le conseil ne convoque pas l'assemblée dans le délai prévu, un propriétaire ou un créancier hypothécaire ayant le droit de voter en vertu de l'article 48 peut la convoquer. 1998, chap. 19, par. 43 (2).

Délai

(3) Le conseil tient l'assemblée dans les 21 jours qui suivent sa convocation. 1998, chap. 19, par. 43 (3).

Ce qui doit être remis

(4) À l'assemblée, le déclarant remet au conseil qui y est élu :

- a) le sceau de l'association;
- b) le registre des procès-verbaux de l'association, y compris une copie de la déclaration enregistrée, des règlements administratifs enregistrés, des règles en vigueur et des procès-verbaux des assemblées des propriétaires et des réunions du conseil;
- c) des copies des conventions conclues par l'association, ou par le déclarant ou ses représentants au nom de l'association, y compris les contrats de gestion, les actes scellés, les baux, les permissions et les servitudes;
- d) des copies de toutes les polices d'assurance et des certificats ou attestations d'assurance qui s'y rattachent et de toutes les ententes de fiducie d'assurance;

- (e) bills of sale or transfers for all items that are assets of the corporation but not part of the property;
- (f) the records maintained under subsection 47 (2) and subsection 83 (3); and
- (g) all records that it has related to the units or to employees of the corporation. 1998, c. 19, s. 43 (4).

Same, after meeting

(5) The declarant shall deliver to the board within 30 days after the meeting,

- (a) the existing warranties and guarantees for all the equipment, fixtures and chattels included in the sale of either the units or common elements that are not protected by warranties and guarantees given directly to a unit purchaser;
- (b) the as-built architectural, structural, engineering, mechanical, electrical and plumbing plans;
- (c) the as-built specifications, indicating all substantive changes, if any, from the original specifications;
- (d) all existing plans for underground site services, site grading, drainage and landscaping, and television, radio or other communications services;
- (e) all other existing plans and information not mentioned in clause (b), (c) or (d) that are relevant to the repair or maintenance of the property;
- (f) if the property of the corporation is subject to the *Ontario New Home Warranties Plan Act*,
 - (i) proof, in the form, if any, prescribed by the Minister, that the units and common elements have been enrolled in the Plan within the meaning of that Act in accordance with the regulations made under that Act, and
 - (ii) a copy of all final reports on inspections that the Corporation within the meaning of that Act requires be carried out on the common elements;
- (g) a table setting out the responsibilities for repair after damage and maintenance and indicating whether the corporation or the owners are responsible;
- (h) a schedule setting out what constitutes a standard unit for each class of unit that the declarant specifies for the purpose of determining the responsibility for repairing improvements after damage and insuring them;

- e) les actes de vente ou les cessions des biens de l'association, sauf ceux qui ne font pas partie de la propriété;
- f) les registres tenus aux termes des paragraphes 47 (2) et 83 (3);
- g) tous les dossiers qu'il possède relativement aux parties privatives ou aux employés de l'association. 1998, chap. 19, par. 43 (4).

Idem, après l'assemblée

(5) Dans les 30 jours qui suivent la tenue l'assemblée, le déclarant remet au conseil :

- a) les garanties existantes relatives au matériel, aux accessoires fixes et aux biens meubles inclus dans la vente soit des parties privatives, soit des parties communes, qui ne sont pas protégés par des garanties données directement à l'acquéreur d'une partie privative;
- b) les plans, tels qu'ils ont été réalisés, en ce qui concerne l'architecture, la construction des bâtiments, l'ingénierie et les installations mécaniques, électriques et de plomberie;
- c) les devis descriptifs d'après exécution avec mention des changements importants apportés, le cas échéant, par rapport aux devis descriptifs originaux;
- d) tous les plans existants en ce qui a trait à l'aménagement paysager, aux travaux d'aménagement souterrain, au terrassement, à l'écoulement des eaux et aux services de communication, notamment de radiodiffusion et de télédiffusion;
- e) tous les autres plans et renseignements existants qui ne sont pas mentionnés à l'alinéa b), c) ou d), mais qui se rapportent à la réparation ou à l'entretien de la propriété;
- f) si la propriété de l'association est assujettie à la *Loi sur le régime de garanties des logements neufs de l'Ontario* :
 - (i) d'une part, la preuve, rédigée selon la formule que prescrit éventuellement le ministre, que les parties privatives et les parties communes ont été inscrites au Régime au sens de cette loi conformément aux règlements pris en application de cette loi,
 - (ii) d'autre part, une copie de tous les rapports définitifs des inspections des parties communes que la Société au sens de cette loi exige de mener;
- g) un tableau énonçant les responsabilités de la réparation à la suite de dommages et de l'entretien et indiquant celles qui incombent à l'association et celles qui incombent aux propriétaires;
- h) une annexe indiquant ce qui constitue une partie privative normale pour chaque catégorie de parties privatives que précise le déclarant afin de déterminer à qui incombe la responsabilité de la réparation des améliorations à la suite de dommages et de la souscription d'une assurance à leur égard;

- (i) all financial records of the corporation and of the declarant relating to the operation of the corporation from the date of registration of the declaration and the description;
- (j) if the meeting is held after nine months following the registration of the declaration and description, the reserve fund study that is required within the year following the registration of the declaration and description;
- (k) all reserve fund studies that have been completed or are required to have been completed at the time the meeting is held, other than the reserve fund study that is required within the year following the registration of the declaration and description;
- (l) a copy of the most current disclosure statement delivered to a purchaser of a unit in the corporation under section 72 before the meeting; and
- (m) all other material that the regulations made under this Act require to be given to the board. 1998, c. 19, s. 43 (5).

Cost

(6) The items mentioned in subsections (4) and (5) shall be prepared at the declarant's expense, except for the items mentioned in clauses (5) (j) and (k) which shall be prepared at the expense of the corporation. 1998, c. 19, s. 43 (6).

Audited financial statements

(7) The declarant shall deliver to the board within 60 days after the meeting audited financial statements of the corporation prepared by the auditor, on behalf of the owners and at the expense of the corporation, as of the last day of the month in which the meeting is held. 1998, c. 19, s. 43 (7).

Application

(8) The corporation may make an application to the Superior Court of Justice for an order under subsection (9). 1998, c. 19, s. 43 (8); 2000, c. 26, Sched. B, s. 7 (5).

Court order

(9) The court, if satisfied that the declarant has, without reasonable excuse, failed to comply with subsection (4), (5) or (7),

- (a) shall order that the declarant pay damages to the corporation for the loss it incurred as a result of the declarant's acts of non-compliance with subsection (4), (5) or (7), as the case may be;
- (b) shall order that the declarant pay the corporation's costs of the application;
- (c) may order the declarant to pay to the corporation an additional amount not to exceed \$10,000; and
- (d) may order the declarant to comply with subsection (4), (5) or (7), as the case may be. 1998, c. 19, s. 43 (9).

- i) les dossiers financiers de l'association et du déclarant relatifs à l'exploitation de celle-ci à compter de la date d'enregistrement de la déclaration et de la description;
- j) si l'assemblée est tenue plus de neuf mois après l'enregistrement de la déclaration et de la description, l'étude du fonds de réserve qui doit être effectuée dans l'année qui suit l'enregistrement de la déclaration et de la description;
- k) les études du fonds de réserve qui sont terminées ou doivent l'être au moment où l'assemblée est tenue, sauf celle qui doit être effectuée dans l'année qui suit l'enregistrement de la déclaration et de la description;
- l) une copie de l'état de divulgation le plus récent remis à l'acquéreur d'une partie privative comprise dans l'association aux termes de l'article 72 avant la tenue de l'assemblée;
- m) tous les autres documents dont les règlements pris en application de la présente loi exigent la remise au conseil. 1998, chap. 19, par. 43 (5).

Coût

(6) Les éléments mentionnés aux paragraphes (4) et (5) sont préparés aux frais du déclarant, à l'exception de ceux mentionnés aux alinéas (5) j) et k), qui sont préparés aux frais de l'association. 1998, chap. 19, par. 43 (6).

États financiers vérifiés

(7) Le déclarant remet au conseil, dans les 60 jours qui suivent la tenue de l'assemblée, les états financiers vérifiés de l'association que le vérificateur a établis, au nom des propriétaires et aux frais de l'association, au dernier jour du mois au cours duquel l'assemblée est tenue. 1998, chap. 19, par. 43 (7).

Requête

(8) L'association peut, par voie de requête, demander à la Cour supérieure de justice de rendre une ordonnance aux termes du paragraphe (9). 1998, chap. 19, par. 43 (8); 2000, chap. 26, annexe B, par. 7 (5).

Ordonnance du tribunal

(9) S'il est convaincu que le déclarant a, sans motif raisonnable, omis de se conformer au paragraphe (4), (5) ou (7), le tribunal :

- a) ordonne au déclarant de payer des dommages-intérêts à l'association pour la perte qu'elle a subie du fait que le déclarant ne s'est pas conformé au paragraphe (4), (5) ou (7), selon le cas;
- b) ordonne au déclarant de payer les frais engagés par l'association aux fins de la requête;
- c) peut ordonner au déclarant de payer à l'association un montant supplémentaire d'au plus 10 000 \$;
- d) peut ordonner au déclarant de se conformer au paragraphe (4), (5) ou (7), selon le cas. 1998, chap. 19, par. 43 (9).

Performance audit

44. (1) If the property of the corporation includes one or more units for residential purposes or if the corporation is a common elements condominium corporation, the board shall retain a person who holds a certificate of authorization within the meaning of the *Professional Engineers Act* or a certificate of practice within the meaning of the *Architects Act* to conduct a performance audit of the common elements described in the description on behalf of the corporation. 1998, c. 19, s. 44 (1).

Time for audit

(2) A performance audit shall be conducted no earlier than six months, and no later than 10 months, following the registration of the declaration and description. 1998, c. 19, s. 44 (2).

Cost

(3) The corporation shall pay the cost of the performance audit and it shall form part of the corporation's budget for the year following the registration of the declaration and description. 1998, c. 19, s. 44 (3).

Purpose

(4) The person who conducts the performance audit shall determine whether there are any deficiencies in the performance of the common elements described in the description after construction has been completed on them that,

- (a) may give rise to a claim for payment out of the guarantee fund under section 14 of the *Ontario New Home Warranties Plan Act* to the corporation; or
- (b) subject to the regulations made under this Act, would give rise to a claim described in clause (a) if the property of the corporation were subject to that Act. 1998, c. 19, s. 44 (4).

Duties

(5) In making the determination, the person who conducts the performance audit shall,

- (a) inspect the major components of the buildings on the property which, subject to the regulations made under this Act, include the foundation, parking garage, wall construction, air and vapour barriers, windows, doors, elevators, roofing, mechanical system, electrical system, fire protection system and all other components that are prescribed;
- (b) subject to the regulations made under this Act, inspect the landscaped areas of the property;
- (c) review all final reports on inspections that the Corporation within the meaning of the *Ontario New Home Warranties Plan Act* requires be carried out on the common elements; and

Vérification du rendement

44. (1) Si la propriété de l'association comprend une ou plusieurs parties privatives affectées à l'habitation ou que l'association est une association condominiale de parties communes, le conseil fait appel à une personne titulaire d'un certificat d'autorisation au sens de la *Loi sur les ingénieurs* ou d'un certificat d'exercice au sens de la *Loi sur les architectes* pour effectuer, au nom de l'association, une vérification du rendement des parties communes décrites dans la description. 1998, chap. 19, par. 44 (1).

Délai

(2) La vérification du rendement est effectuée au plus tôt six mois et au plus tard 10 mois après l'enregistrement de la déclaration et de la description. 1998, chap. 19, par. 44 (2).

Coût

(3) L'association assume le coût de la vérification du rendement, lequel est porté à son budget pour l'année suivant l'enregistrement de la déclaration et de la description. 1998, chap. 19, par. 44 (3).

But

(4) La personne qui effectue la vérification du rendement décide si le rendement des parties communes décrites dans la description comporte des lacunes, après que leur construction est achevée, qui :

- a) soit pourraient donner lieu à une réclamation pour que soit effectué sur le fonds de garantie en vertu de l'article 14 de la *Loi sur le régime de garanties des logements neufs de l'Ontario* un paiement en faveur de l'association;
- b) soit, sous réserve des règlements pris en application de la présente loi, donneraient lieu à une réclamation visée à l'alinéa a) si la propriété de l'association était assujettie à cette loi. 1998, chap. 19, par. 44 (4).

Fonctions

(5) Avant de prendre sa décision, la personne qui effectue la vérification du rendement fait ce qui suit :

- a) elle inspecte les composantes majeures des bâtiments situés sur la propriété qui, sous réserve des règlements pris en application de la présente loi, comprennent les fondations, le garage de stationnement, la construction des murs, les pare-vent et les pare-vapeur, les fenêtres, les portes, les ascenseurs, la toiture, les installations techniques, les installations électriques, le système de protection contre les incendies et toutes les autres composantes prescrites;
- b) sous réserve des règlements pris en application de la présente loi, elle inspecte l'aménagement paysager de la propriété;
- c) elle examine tous les rapports définitifs des inspections des parties communes que la Société au sens de la *Loi sur le régime de garanties des logements neufs de l'Ontario* exige de mener;

- (d) conduct a survey of the owners of the corporation as to what evidence, if any, they have seen of,
 - (i) damage to the units that may have been caused by defects in the common elements, and
 - (ii) defects in the common elements that may cause damage to the units. 1998, c. 19, s. 44 (5).

Powers for audit

- (6) The person who conducts a performance audit may, for the purpose of the audit,
 - (a) enter onto the property at any reasonable time either alone or accompanied with any expert that the person considers necessary for the audit;
 - (b) require any person to produce any drawings, specifications or information that may on reasonable grounds be relevant to the audit;
 - (c) make all examinations, tests or inquiries that may on reasonable grounds be relevant to the audit; and
 - (d) call upon any expert for the assistance that the person considers necessary in conducting the audit. 1998, c. 19, s. 44 (6).

No obstruction

- (7) No person shall obstruct a person who is exercising powers under this section or provide false information or refuse to provide information to the person. 1998, c. 19, s. 44 (7).

Contents

- (8) The person who conducts a performance audit shall prepare a written report that includes,
 - (a) a copy of the person's certificate of authorization within the meaning of the *Professional Engineers Act* or certificate of practice within the meaning of the *Architects Act*, as the case may be;
 - (b) details of the inspection and findings made by the person in the course of conducting the audit;
 - (c) a statement that the person has reviewed all final reports described in clause (5) (c);
 - (d) a copy of the survey described in clause (5) (d) and a summary of the results of it;
 - (e) the determination that subsection (4) requires the person to make; and
 - (f) all other material that the regulations made under this Act require. 1998, c. 19, s. 44 (8).

- d) elle mène un sondage auprès des propriétaires de l'association pour savoir s'ils ont constaté, le cas échéant :
 - (i) des dommages aux parties privatives qui pourraient avoir été causés par des défauts dans les parties communes,
 - (ii) des défauts dans les parties communes qui pourraient causer des dommages aux parties privatives. 1998, chap. 19, par. 44 (5).

Pouvoirs

- (6) La personne qui effectue la vérification du rendement peut, aux fins de celle-ci, faire ce qui suit :
 - a) pénétrer sur la propriété à toute heure raisonnable soit seule, soit accompagnée de tout expert qu'elle estime nécessaire aux fins de la vérification;
 - b) exiger de toute personne qu'elle produise des dessins, des devis descriptifs ou des renseignements qui, en se fondant sur des motifs raisonnables, peuvent se rapporter à la vérification;
 - c) procéder à tous les examens, à tous les essais ou à toutes les enquêtes qui, en se fondant sur des motifs raisonnables, peuvent se rapporter à la vérification;
 - d) demander à tout expert l'aide que la personne estime nécessaire pour effectuer la vérification. 1998, chap. 19, par. 44 (6).

Aucune entrave

- (7) Nul ne doit entraver une personne dans l'exercice des pouvoirs que lui confère le présent article, lui fournir de faux renseignements ou refuser de lui fournir des renseignements. 1998, chap. 19, par. 44 (7).

Contenu

- (8) La personne qui effectue la vérification du rendement rédige un rapport qui comprend les éléments suivants :
 - a) une copie de son certificat d'autorisation au sens de la *Loi sur les ingénieurs* ou de son certificat d'exercice au sens de la *Loi sur les architectes*, selon le cas;
 - b) les détails de l'inspection et les conclusions auxquelles la personne est arrivée au cours de la vérification;
 - c) une déclaration portant que la personne a examiné tous les rapports définitifs visés à l'alinéa (5) c);
 - d) une copie du sondage visé à l'alinéa (5) d) et un résumé des résultats obtenus;
 - e) la décision que la personne doit prendre selon le paragraphe (4);
 - f) tous les autres documents qu'exigent les règlements pris en application de la présente loi. 1998, chap. 19, par. 44 (8).

Submission of report

(9) Before the end of the 11th month following the registration of the declaration and description, the person who conducts a performance audit shall,

- (a) submit the report to the board; and
- (b) file the report with the Corporation within the meaning of the *Ontario New Home Warranties Plan Act* if the property is subject to that Act. 1998, c. 19, s. 44 (9).

Claim under other Act

(10) The filing of the report with the Corporation within the meaning of the *Ontario New Home Warranties Plan Act* shall be deemed to constitute a notice of claim that the corporation gives to the Corporation within the meaning of that Act under the regulations made under that Act for the deficiencies disclosed in the report. 1998, c. 19, s. 44 (10).

OWNERS**Meetings**

45. (1) Subject to the other requirements of this Act, anything that this Act requires to be approved by a vote of any of the owners shall be approved only at a meeting of owners duly called for that purpose. 1998, c. 19, s. 45 (1).

Annual general meeting

(2) The board shall hold a general meeting of owners not more than three months after the registration of the declaration and description and subsequently within six months of the end of each fiscal year of the corporation. 1998, c. 19, s. 45 (2).

Matters for annual general meeting

(3) At an annual general meeting, an owner may raise for discussion any matter relevant to the affairs and business of the corporation. 1998, c. 19, s. 45 (3).

Other meetings

(4) The board may at any time call a meeting of owners for the transaction of any business, and the notice of the meeting shall specify the nature of the business. 1998, c. 19, s. 45 (4).

Requisition for meeting

46. (1) A requisition for a meeting of owners may be made by those owners who at the time the board receives the requisition, own at least 15 per cent of the units, are listed in the record maintained by the corporation under subsection 47 (2) and are entitled to vote. 1998, c. 19, s. 46 (1).

Form of requisition

- (2) The requisition shall,
- (a) be in writing and be signed by the requisitionists;

Remise du rapport

(9) Avant la fin du 11^e mois suivant l'enregistrement de la déclaration et de la description, la personne qui effectue la vérification du rendement :

- a) d'une part, remet le rapport au conseil;
- b) d'autre part, dépose le rapport auprès de la Société au sens de la *Loi sur le régime de garanties des logements neufs de l'Ontario* si la propriété est assujettie à cette loi. 1998, chap. 19, par. 44 (9).

Réclamation prévue par une autre loi

(10) Le dépôt du rapport auprès de la Société au sens de la *Loi sur le régime de garanties des logements neufs de l'Ontario* est réputé constituer un avis de réclamation que l'association donne à la Société au sens de cette loi aux termes des règlements pris en application de cette loi à l'égard des lacunes divulguées dans le rapport. 1998, chap. 19, par. 44 (10).

PROPRIÉTAIRES**Assemblées**

45. (1) Sous réserve des autres exigences de la présente loi, tout ce qui, aux termes de la présente loi, doit être approuvé par un vote des propriétaires ne doit être approuvé qu'à une assemblée des propriétaires dûment convoquée à cette fin. 1998, chap. 19, par. 45 (1).

Assemblée générale annuelle

(2) Le conseil tient une assemblée générale des propriétaires dans les trois mois qui suivent l'enregistrement de la déclaration et de la description et, par la suite, dans les six mois qui suivent la fin de chaque exercice de l'association. 1998, chap. 19, par. 45 (2).

Questions soulevées à l'assemblée générale annuelle

(3) Les propriétaires peuvent soulever à l'assemblée générale annuelle, aux fins de discussion, toute question qui se rapporte aux affaires de l'association. 1998, chap. 19, par. 45 (3).

Autres assemblées

(4) Le conseil peut en tout temps convoquer une assemblée des propriétaires pour la conduite de ses affaires. Le préavis de la tenue de l'assemblée précise la nature des affaires. 1998, chap. 19, par. 45 (4).

Demande de convocation d'une assemblée

46. (1) La demande de convocation d'une assemblée des propriétaires peut être présentée par les propriétaires à qui, lorsque le conseil reçoit la demande, appartiennent au moins 15 pour cent des parties privatives, dont le nom, à ce moment-là, figure au registre que tient l'association aux termes du paragraphe 47 (2) et qui, à ce moment-là, ont le droit de voter. 1998, chap. 19, par. 46 (1).

Demande

- (2) La demande réunit les conditions suivantes :
- a) elle est présentée par écrit et signée par les auteurs de la demande;

- (b) state the nature of the business to be presented at the meeting; and
- (c) be delivered personally or by registered mail to the president or secretary of the board or deposited at the address for service of the corporation. 1998, c. 19, s. 46 (2).

Same, removal of directors

(3) If the nature of the business to be presented at the meeting includes the removal of one or more of the directors, the requisition shall state, for each director who is proposed to be removed, the name of the director, the reasons for the removal and whether the director occupies a position on the board that under subsection 51 (6) is reserved for voting by owners of owner-occupied units. 1998, c. 19, s. 46 (3).

Duty of board

(4) Upon receiving a requisition mentioned in subsection (1), the board shall,

- (a) if the requisitionists so request in the requisition or consent in writing, add the business to be presented at the meeting to the agenda of items for the next annual general meeting; or
- (b) otherwise call and hold a meeting of owners within 35 days. 1998, c. 19, s. 46 (4).

Non-compliance

(5) If the board does not comply with subsection (4), a requisitionist may call a meeting of owners which shall be held within 45 days of the day on which the meeting is called. 1998, c. 19, s. 46 (5).

Reimbursement of cost

(6) Upon request, the corporation shall reimburse a requisitionist who calls a meeting under subsection (5) for the reasonable costs incurred in calling the meeting. 1998, c. 19, s. 46 (6).

Notice to owners

47. (1) A notice that is required to be given to owners shall,

- (a) be in writing;
- (b) be given at least 15 days before the day of the meeting if the notice is a notice of meeting of owners; and
- (c) be given to,
 - (i) each owner who has notified the corporation in writing of the owner's name and address for service, and
 - (ii) each mortgagee of a unit who,

- b) elle indique la nature des affaires à l'ordre du jour de l'assemblée;
- c) elle est remise en mains propres ou envoyée par courrier recommandé au président ou au secrétaire du conseil, ou déposée au domicile élu de l'association. 1998, chap. 19, par. 46 (2).

Idem, destitution des administrateurs

(3) Si la nature des affaires à l'ordre du jour de l'assemblée comprend la destitution d'un ou de plusieurs administrateurs, la demande indique, pour chaque administrateur qu'il est envisagé de destituer, le nom de l'administrateur, les motifs de la destitution et si l'administrateur occupe au conseil un poste qui, aux termes du paragraphe 51 (6), est réservé aux fins de vote par les propriétaires de parties privatives occupées par leurs propriétaires. 1998, chap. 19, par. 46 (3).

Devoir du conseil

(4) Sur réception de la demande visée au paragraphe (1), le conseil :

- a) si ses auteurs le demandent dans celle-ci ou y consentent par écrit, reporte les affaires qui sont à l'ordre du jour de l'assemblée à celui de l'assemblée générale annuelle suivante des propriétaires;
- b) dans les autres cas, convoque et tient une assemblée des propriétaires dans les 35 jours qui suivent. 1998, chap. 19, par. 46 (4).

Non-conformité

(5) Si le conseil ne se conforme pas au paragraphe (4), un des auteurs de la demande peut convoquer une assemblée des propriétaires, qui se tient au plus tard 45 jours après le jour où l'assemblée est convoquée. 1998, chap. 19, par. 46 (5).

Remboursement des frais

(6) Sur demande, l'association rembourse à l'auteur de la demande qui convoque une assemblée en vertu du paragraphe (5) les frais raisonnables qu'il a engagés pour ce faire. 1998, chap. 19, par. 46 (6).

Préavis aux propriétaires

47. (1) Le préavis qui doit être donné aux propriétaires réunit les conditions suivantes :

- a) il est donné par écrit;
- b) il est donné au moins 15 jours avant le jour fixé pour la tenue de l'assemblée s'il s'agit d'un avis de convocation d'une assemblée des propriétaires;
- c) il est donné aux personnes suivantes :
 - (i) chaque propriétaire qui a avisé l'association par écrit de ses nom et domicile élu,
 - (ii) chaque créancier hypothécaire d'une partie privative qui :

- (A) under the terms of the mortgage, has the right to vote at a meeting of owners in the place of the unit owner or to consent in writing in the place of the unit owner, and
- (B) has notified the corporation in writing of the right and the mortgagee's name and address for service. 1998, c. 19, s. 47 (1).

Record of owners and mortgagees

(2) A corporation shall maintain a record of the names and addresses for service that it receives under subsection (1). 1998, c. 19, s. 47 (2).

Use of record

(3) A corporation shall use the record for the purposes of this Act, and no other purpose. 1998, c. 19, s. 47 (3).

Change in address

(4) A person whose name is in the record shall notify the corporation in writing of all changes in the address for service. 1998, c. 19, s. 47 (4).

Record date

(5) In the case of a notice of meeting of owners, the persons whose names appeared in the record 20 days before the day of the meeting shall be deemed to be the persons to whom the notice is required to be given under subsection (1). 1998, c. 19, s. 47 (5).

Same, other notice

(6) In the case of a notice to owners that is not a notice of meeting of owners, the persons whose names appeared in the record 5 days before the day the notice is given shall be deemed to be the persons to whom the notice is required to be given under subsection (1). 1998, c. 19, s. 47 (6).

Service on owner

(7) A notice that is required to be given to an owner shall be,

- (a) delivered to the owner personally;
- (b) sent by prepaid mail addressed to the owner at the address for service that appears in the record;
- (c) sent by facsimile transmission, electronic mail or any other method of electronic communication if the owner agrees in writing that the party giving the notice may give the notice in this manner; or
- (d) delivered at the owner's unit or at the mail box for the unit unless,
 - (i) the party giving the notice has received a written request from the owner that the notice not be given in this manner, or
 - (ii) the address for service that appears in the record is not the address of the unit of the owner. 1998, c. 19, s. 47 (7).

- (A) d'une part, aux termes de l'hypothèque, a le droit de voter à une assemblée des propriétaires à la place du propriétaire de la partie privative ou de donner son consentement écrit à la place de celui-ci,
- (B) d'autre part, a avisé l'association par écrit de ce droit ainsi que de ses nom et domicile élu. 1998, chap. 19, par. 47 (1).

Registre des propriétaires et des créanciers hypothécaires

(2) L'association tient un registre où figurent les nom et domicile élu dont elle a été avisée aux termes du paragraphe (1). 1998, chap. 19, par. 47 (2).

Utilisation du registre

(3) L'association n'utilise le registre que pour l'application de la présente loi. 1998, chap. 19, par. 47 (3).

Changement d'adresse

(4) Les personnes dont le nom figure au registre avisent l'association par écrit de tout changement de domicile élu. 1998, chap. 19, par. 47 (4).

Date de clôture des registres

(5) Dans le cas d'un avis de convocation d'une assemblée des propriétaires, les personnes dont le nom figurait au registre 20 jours avant le jour de l'assemblée sont réputées celles à qui l'avis doit être donné aux termes du paragraphe (1). 1998, chap. 19, par. 47 (5).

Idem, autre préavis

(6) Dans le cas d'un préavis aux propriétaires autre qu'un avis de convocation d'une assemblée des propriétaires, les personnes dont le nom figurait au registre cinq jours avant le jour où l'avis est donné sont réputées celles à qui l'avis doit être donné aux termes du paragraphe (1). 1998, chap. 19, par. 47 (6).

Signification au propriétaire

(7) Le préavis qui doit être donné au propriétaire est, selon le cas :

- a) remis en mains propres au propriétaire;
- b) envoyé par courrier affranchi au propriétaire, au domicile élu qui figure au registre;
- c) envoyé par télécopieur, par courrier électronique ou par tout autre mode de communication électronique si le propriétaire convient par écrit que l'auteur du préavis peut le faire;
- d) livré à la partie privative du propriétaire ou à la boîte postale de la partie privative à moins que, selon le cas :
 - (i) le propriétaire n'ait demandé par écrit à l'auteur du préavis de ne pas le faire,
 - (ii) le domicile élu qui figure au registre n'est pas l'adresse de la partie privative du propriétaire. 1998, chap. 19, par. 47 (7).

Service on mortgagee

(8) A notice that is required to be given to a mortgagee shall be,

- (a) delivered to the mortgagee personally;
- (b) sent by prepaid mail addressed to the mortgagee at the address for service that appears in the record; or
- (c) sent by facsimile transmission, electronic mail or any other method of electronic communication if the mortgagee agrees in writing that the party giving the notice may give the notice in this manner. 1998, c. 19, s. 47 (8).

Content of notice of meeting

(9) A notice of meeting of owners shall,

- (a) specify the place, the date and the hour of the meeting, as well as the nature of the business to be presented at the meeting; and
- (b) be accompanied by,
 - (i) a copy of all proposed changes to the declaration, by-laws, rules or agreements that are to be discussed at the meeting, and
 - (ii) a copy of the requisition, if an owner has made a requisition under section 46. 1998, c. 19, s. 47 (9).

Matters at meeting

(10) No vote shall be taken at a meeting of owners on any matter other than routine procedure unless that matter was clearly disclosed in the notice of the meeting. 1998, c. 19, s. 47 (10).

Waiver of notice

(11) An owner or mortgagee who attends a meeting or who is represented by proxy at a meeting shall be deemed to have waived the right to object to a failure to give the required notice, unless the person expressly objects to the failure at the meeting. 1998, c. 19, s. 47 (11).

Mortgagee's right to vote

48. (1) A mortgagee of a unit who is entitled to receive notice of a meeting of owners has the right to vote at the meeting in the place of the unit owner or to exercise the right, if any, of the unit owner to consent in writing if the mortgagee gives notice to the corporation and to the owner at least four days before the date of the meeting of the mortgagee's intention to exercise the right. 1998, c. 19, s. 48 (1).

More than one mortgagee

(2) If a unit is subject to more than one mortgage for which the mortgagee has the right to vote at a meeting of owners in the place of the owner or to consent in writing in the place of the owner, the mortgagee who has priority may exercise the right and in that case no other mortgagee may exercise the right. 1998, c. 19, s. 48 (2).

Signification au créancier hypothécaire

(8) Le préavis qui doit être donné au créancier hypothécaire est, selon le cas :

- a) remis en mains propres au créancier hypothécaire;
- b) envoyé par courrier affranchi au créancier hypothécaire, au domicile élu qui figure au registre;
- c) envoyé par télécopieur, par courrier électronique ou par tout autre mode de communication électronique si le créancier hypothécaire convient par écrit que l'auteur du préavis peut le faire. 1998, chap. 19, par. 47 (8).

Contenu de l'avis

(9) L'avis de convocation d'une assemblée des propriétaires :

- a) d'une part, précise le lieu, la date et l'heure de l'assemblée, ainsi que la nature des affaires à l'ordre du jour;
- b) d'autre part, est accompagné de ce qui suit :
 - (i) une copie de toutes les modifications qu'il est proposé d'apporter à la déclaration, aux règlements administratifs, aux règles ou aux conventions et dont il doit être discuté à l'assemblée,
 - (ii) une copie de la demande que, le cas échéant, un propriétaire a présentée en vertu de l'article 46. 1998, chap. 19, par. 47 (9).

Questions à l'ordre du jour

(10) Il n'est voté à une assemblée des propriétaires sur une question autre qu'une question de procédure habituelle que si elle a été clairement divulguée dans l'avis de convocation de l'assemblée. 1998, chap. 19, par. 47 (10).

Renonciation au préavis

(11) Le propriétaire ou créancier hypothécaire qui assiste à une assemblée ou qui y est représenté par procuration est réputé avoir renoncé au droit de s'opposer au défaut de remettre l'avis exigé sauf s'il s'y oppose expressément à l'assemblée. 1998, chap. 19, par. 47 (11).

Droit de vote du créancier hypothécaire

48. (1) Le créancier hypothécaire d'une partie privative qui a le droit de recevoir un avis de convocation d'une assemblée des propriétaires a le droit de voter à l'assemblée à la place du propriétaire de la partie privative ou d'exercer le droit, le cas échéant, de ce dernier de donner son consentement écrit s'il avise l'association et le propriétaire, au moins quatre jours avant la date de l'assemblée, de son intention d'exercer le droit en question. 1998, chap. 19, par. 48 (1).

Plus d'un créancier hypothécaire

(2) Si une partie privative fait l'objet de plus d'une hypothèque pour laquelle le créancier hypothécaire a le droit de voter à une assemblée des propriétaires à la place du propriétaire ou de donner son consentement écrit à la place de celui-ci, le créancier hypothécaire qui a la priorité peut exercer ce droit, auquel cas aucun autre créancier hypothécaire ne peut l'exercer. 1998, chap. 19, par. 48 (2).

Same

(3) If a mortgagee who has priority fails to exercise the right, the mortgagee who is next in priority may exercise the right and in that case no other mortgagee may exercise the right. 1998, c. 19, s. 48 (3).

Voting by owner

(4) If none of the mortgagees who have the right exercises the right, the owner has the right to vote at a meeting of owners subject to subsection 51 (1) or to consent in writing. 1998, c. 19, s. 48 (4).

Loss of owner's right to vote

49. (1) An owner is not entitled to vote at a meeting if any contributions payable in respect of the owner's unit have been in arrears for 30 days or more at the time of the meeting. 1998, c. 19, s. 49 (1).

Payment of arrears

(2) An owner who is not entitled to vote under subsection (1) may vote if the corporation receives payment of the arrears with respect to the owner's unit before the meeting is held. 1998, c. 19, s. 49 (2).

Parking or storage unit

(3) No owner shall vote in respect of a unit that is intended for parking or storage purposes or for the purpose of housing services or facilities or mechanical installations unless all the units in the corporation are used for one or more of those purposes. 1998, c. 19, s. 49 (3).

Quorum

50. (1) A quorum for the transaction of business at a meeting of owners is those owners who own 25 per cent of the units of the corporation, unless a by-law registered in accordance with subsection 56 (9) after this subsection comes into force provides that the quorum is those owners who own $33\frac{1}{3}$ per cent of the units of the corporation. 1998, c. 19, s. 50 (1).

Determination of quorum

(2) To count towards the quorum, an owner must have been entitled to receive notice of the meeting, must be entitled to vote at a meeting and shall be present at the meeting or represented by proxy. 1998, c. 19, s. 50 (2).

Where only one owner

(3) If a corporation has only one owner, the owner present in person or by proxy constitutes a meeting. 1998, c. 19, s. 50 (3).

Voting

51. (1) To vote at a meeting of owners, an owner must have been entitled to receive notice of the meeting and must be entitled to vote at the meeting. 1998, c. 19, s. 51 (1).

Idem

(3) Si le créancier hypothécaire qui a la priorité n'exerce pas le droit, celui qui suit dans l'ordre de priorité peut exercer ce droit, auquel cas aucun autre créancier hypothécaire ne peut l'exercer. 1998, chap. 19, par. 48 (3).

Vote par le propriétaire

(4) Si aucun des créanciers hypothécaires qui ont le droit ne l'exercent, le propriétaire a le droit de voter à l'assemblée des propriétaires, sous réserve du paragraphe 51 (1), ou de donner son consentement écrit. 1998, chap. 19, par. 48 (4).

Perte du droit de vote du propriétaire

49. (1) Le propriétaire n'a pas le droit de voter à une assemblée si les contributions exigibles à l'égard de sa partie privative sont impayées depuis 30 jours ou plus au moment de l'assemblée. 1998, chap. 19, par. 49 (1).

Païement des arriérés

(2) Le propriétaire qui a perdu son droit de vote aux termes du paragraphe (1) peut voter si l'association reçoit les arriérés exigibles à l'égard de sa partie privative avant la tenue de l'assemblée. 1998, chap. 19, par. 49 (2).

Stationnement ou entreposage

(3) Nul propriétaire ne doit voter à l'égard d'une partie privative affectée au stationnement ou à l'entreposage ou encore aux services ou aux installations mécaniques ou autres à moins que toutes les parties privatives comprises dans l'association ne soient utilisées à une ou plusieurs de ces fins. 1998, chap. 19, par. 49 (3).

Quorum

50. (1) Le quorum pour la conduite des affaires à une assemblée des propriétaires est constitué des propriétaires de 25 pour cent des parties privatives de l'association, à moins qu'un règlement administratif enregistré conformément au paragraphe 56 (9) après l'entrée en vigueur du présent paragraphe ne prévoie que le quorum est constitué des propriétaires de $33\frac{1}{3}$ pour cent des parties privatives de l'association. 1998, chap. 19, par. 50 (1).

Calcul du quorum

(2) Pour être compté dans le quorum, le propriétaire doit avoir eu le droit de recevoir un préavis de la tenue de l'assemblée, avoir le droit de voter à une assemblée et être présent à l'assemblée ou représenté par procuration. 1998, chap. 19, par. 50 (2).

Un seul propriétaire

(3) Si l'association ne compte qu'un seul propriétaire, celui-ci, qu'il soit présent ou représenté par procuration, constitue l'assemblée. 1998, chap. 19, par. 50 (3).

Vote

51. (1) Pour voter à une assemblée des propriétaires, le propriétaire doit avoir eu le droit de recevoir un avis de convocation de l'assemblée et doit avoir le droit de voter à l'assemblée. 1998, chap. 19, par. 51 (1).

One vote per unit

(2) All voting by owners shall be on the basis of one vote per unit. 1998, c. 19, s. 51 (2).

Joint owners

(3) The majority of the owners of a unit may exercise the right to vote in respect of the unit but the vote shall not be counted if there are two or more owners of the unit and they are evenly divided on how to exercise the vote. 1998, c. 19, s. 51 (3).

Voting for directors

(4) Subject to this section, on a vote to elect or to remove a member of the board all owners entitled to vote may vote for each member of the board. 1998, c. 19, s. 51 (4).

Definition

(5) In subsections (6), (7) and (8),

“owner-occupied unit” means a unit of an owner who is entitled to vote in respect of the unit at a meeting to elect or to remove a director where the unit is used for residential purposes and the owner has not leased the unit within the 60 days before notice is given for the meeting, as shown by the record that the corporation is required to maintain under subsection 83 (3). 1998, c. 19, s. 51 (5).

Reserved position

(6) If at least 15 per cent of the units of the corporation are owner-occupied units on or after the time at which the board is required to call a turn-over meeting under section 43, no persons other than the owners of owner-occupied units may elect a person to or remove a person from one of the positions on the board. 1998, c. 19, s. 51 (6).

Other positions

(7) Nothing in subsection (6) affects the right of the owner of an owner-occupied unit to vote to elect or to remove any members of the board other than the member who occupies the position mentioned in that subsection. 1998, c. 19, s. 51 (7).

Removal

(8) A director elected under subsection (6) may be removed before the expiration of the director's term of office by a vote of the owners at a meeting duly called for the purpose where the owners of more than 50 per cent of all of the owner-occupied units in the corporation vote in favour of removal. 1998, c. 19, s. 51 (8).

Method of voting

52. (1) On a show of hands or on a recorded vote, votes may be cast either personally or by proxy. 1998, c. 19, s. 52 (1).

Une voix par partie privative

(2) Lors d'un vote, les propriétaires disposent d'une voix par partie privative. 1998, chap. 19, par. 51 (2).

Propriétaires conjoints

(3) La majorité des propriétaires d'une partie privative peuvent exercer le droit de voter à l'égard de la partie privative, mais leur voix doit être écartée s'il existe deux propriétaires ou plus de la partie privative et que leurs avis sont également partagés sur la façon de voter. 1998, chap. 19, par. 51 (3).

Vote visant les administrateurs

(4) Sous réserve du présent article, lorsqu'un vote est tenu en vue d'élire ou de destituer un membre du conseil, tous les propriétaires qui ont le droit de voter peuvent voter pour chaque membre du conseil. 1998, chap. 19, par. 51 (4).

Définition

(5) La définition qui suit s'applique aux paragraphes (6), (7) et (8).

«partie privative occupée par son propriétaire» Partie privative d'un propriétaire qui a le droit de voter à l'égard de celle-ci à une assemblée convoquée en vue d'élire ou de destituer un administrateur, lorsque la partie privative est affectée à l'habitation et que le propriétaire ne l'a pas louée dans les 60 jours précédant la remise de l'avis de convocation de l'assemblée, selon le registre que l'association doit tenir aux termes du paragraphe 83 (3). 1998, chap. 19, par. 51 (5).

Poste réservé

(6) Si au moins 15 pour cent des parties privatives de l'association sont des parties privatives occupées par leurs propriétaires au moment où le conseil est tenu de convoquer une assemblée destinée au transfert des pouvoirs aux termes de l'article 43 ou par la suite, seuls les propriétaires des parties privatives occupées par leurs propriétaires peuvent élire une personne à un des postes au sein du conseil ou destituer une personne d'un tel poste. 1998, chap. 19, par. 51 (6).

Autres postes

(7) Le paragraphe (6) n'a pas pour effet de porter atteinte au droit que possède le propriétaire d'une partie privative occupée par son propriétaire de voter pour élire ou destituer des membres du conseil autres que celui qui occupe le poste visé à ce paragraphe. 1998, chap. 19, par. 51 (7).

Destitution

(8) L'administrateur élu en vertu du paragraphe (6) peut être destitué avant l'expiration de son mandat par un vote exprimé en faveur de la destitution, à une assemblée dûment convoquée à cette fin, par les propriétaires de plus de 50 pour cent de toutes les parties privatives occupées par leurs propriétaires comprises dans l'association. 1998, chap. 19, par. 51 (8).

Méthode de vote

52. (1) Lors d'un vote à main levée ou d'un vote par appel nominal, les voix peuvent être exprimées en personne ou par procuration. 1998, chap. 19, par. 52 (1).

Request for recorded vote

(2) At a meeting of owners, a person entitled to vote at the meeting may request that a recorded vote be held on any item scheduled for a vote either before or promptly after the vote. 1998, c. 19, s. 52 (2).

Proxy

(3) A proxy need not be an owner. 1998, c. 19, s. 52 (3).

Appointment of proxy

(4) Subject to the regulations made under this Act and subsection (5), an instrument appointing a proxy shall be in writing under the hand of the appointer or the appointer's attorney and shall be for a particular meeting of owners. 1998, c. 19, s. 52 (4).

Proxy for voting for directors

(5) An instrument appointing a proxy for the election or removal of a director at a meeting of owners shall state the name of the directors for and against whom the proxy is to vote. 1998, c. 19, s. 52 (5).

Prescribed form

(6) An instrument appointing a proxy may be in the prescribed form. 1998, c. 19, s. 52 (6).

Record of corporation

(7) The corporation shall retain all instruments appointing a proxy for a meeting of owners as a record of the corporation for 90 days following the date of the meeting. 1998, c. 19, s. 52 (7).

Majority voting

53. Unless otherwise provided in this Act, all questions proposed for the consideration of the owners at a meeting of owners shall be determined by a majority of the votes cast by owners present at the meeting in person or by proxy if there is a quorum at the meeting. 1998, c. 19, s. 53.

Service on owner or mortgagee

54. Unless this Act indicates otherwise, anything required to be given to an owner or a mortgagee under this Act is sufficiently served if it is given in accordance with subsection 47 (7) or (8), as the case may be. 1998, c. 19, s. 54.

Records

55. (1) The corporation shall keep adequate records, including the following records:

1. The financial records of the corporation.
2. A minute book containing the minutes of owners' meetings and the minutes of board meetings.

Demande de vote par appel nominal

(2) À une assemblée des propriétaires, toute personne qui a le droit de voter à l'assemblée peut demander la tenue d'un vote par appel nominal pour n'importe lequel des points sur lesquels un vote doit être tenu, soit avant, soit promptement après le vote. 1998, chap. 19, par. 52 (2).

Fondé de pouvoir

(3) Il n'est pas nécessaire que le fondé de pouvoir soit un propriétaire. 1998, chap. 19, par. 52 (3).

Désignation du fondé de pouvoir

(4) Sous réserve des règlements pris en application de la présente loi ainsi que du paragraphe (5), l'acte qui désigne un fondé de pouvoir est fait par écrit sous le seing de l'auteur de la désignation ou de son procureur. L'acte n'est valable que pour une assemblée des propriétaires donnée. 1998, chap. 19, par. 52 (4).

Fondé de pouvoir, vote visant les administrateurs

(5) L'acte qui désigne un fondé de pouvoir en vue de l'élection ou de la destitution d'un administrateur à une assemblée des propriétaires indique le nom des administrateurs pour ou contre lesquels le fondé de pouvoir doit voter. 1998, chap. 19, par. 52 (5).

Formule prescrite

(6) L'acte qui désigne un fondé de pouvoir peut être rédigé selon la formule prescrite. 1998, chap. 19, par. 52 (6).

Dossier de l'association

(7) L'association conserve tous les actes qui désignent un fondé de pouvoir pour une assemblée des propriétaires comme un de ses dossiers pendant 90 jours à compter de la date de l'assemblée. 1998, chap. 19, par. 52 (7).

Majorité des voix

53. Sauf disposition contraire de la présente loi, toutes les questions soumises à l'étude des propriétaires à une assemblée des propriétaires sont décidées à la majorité des voix exprimées par les propriétaires présents ou représentés par procuration à l'assemblée, à condition qu'il y ait quorum. 1998, chap. 19, art. 53.

Signification au propriétaire ou au créancier hypothécaire

54. Sauf disposition contraire de la présente loi, les documents qui doivent être remis à un propriétaire ou à un créancier hypothécaire aux termes de la présente loi sont suffisamment signifiés s'ils sont remis conformément au paragraphe 47 (7) ou (8), selon le cas. 1998, chap. 19, art. 54.

Dossiers

55. (1) L'association tient des dossiers suffisants, notamment les dossiers suivants :

1. Les dossiers financiers de l'association.
2. Un registre de procès-verbaux contenant les procès-verbaux des assemblées des propriétaires et ceux des réunions du conseil.

3. A copy of the declaration, by-laws and rules.
4. All lists, items, records and other documents mentioned in subsections 43 (4) and (5).
5. The report described in subsection 44 (8) that the corporation receives from the person who conducts a performance audit.
6. The records required under subsection 47 (2) and 83 (3).
7. A record of all reserve fund studies and all plans to increase the reserve fund under subsection 94 (8).
8. A copy of all agreements entered into by or on behalf of the corporation.
9. The report that the corporation receives from an inspector in accordance with subsection 130 (5).
10. All other records as may be prescribed or specified in the by-laws of the corporation. 1998, c. 19, s. 55 (1).

Financial records

(2) The corporation shall keep all financial records for at least six years from the end of the last fiscal period to which they relate, in addition to satisfying the requirements of any taxing authority of Ontario, the government of Canada or any other jurisdiction to which the corporation is subject. 1998, c. 19, s. 55 (2).

Examination of records

(3) Upon receiving a written request and reasonable notice, the corporation shall permit an owner, a purchaser or a mortgagee of a unit or an agent of one of them duly authorized in writing, to examine the records of the corporation, except those records described in subsection (4), at a reasonable time for all purposes reasonably related to the purposes of this Act. 1998, c. 19, s. 55 (3).

Exception

(4) The right to examine records under subsection (3) does not apply to,

- (a) records relating to employees of the corporation, except for contracts of employment between any of the employees and the corporation;
- (b) records relating to actual or pending litigation or insurance investigations involving the corporation; or
- (c) subject to subsection (5), records relating to specific units or owners. 1998, c. 19, s. 55 (4).

Same

- (5) Clause (4) (c) does not prevent,

3. Une copie de la déclaration, des règlements administratifs et des règles.
4. Les listes, éléments, registres et autres documents mentionnés aux paragraphes 43 (4) et (5).
5. Le rapport visé au paragraphe 44 (8) que l'association reçoit de la personne qui effectue une vérification du rendement.
6. Les registres exigés aux termes des paragraphes 47 (2) et 83 (3).
7. Le registre de toutes les études du fonds de réserve et de tous les plans visant à augmenter le fonds de réserve aux termes du paragraphe 94 (8).
8. Une copie de toutes les conventions conclues par l'association ou en son nom.
9. Le rapport que l'association reçoit d'un inspecteur conformément au paragraphe 130 (5).
10. Tous les autres dossiers prescrits ou précisés dans les règlements administratifs de l'association. 1998, chap. 19, par. 55 (1).

Dossiers financiers

(2) Outre qu'elle satisfait aux exigences des administrations fiscales de l'Ontario, du gouvernement du Canada ou d'une autre compétence qui s'appliquent à l'association, l'association garde tous les dossiers financiers pendant au moins six ans à compter de la fin du dernier exercice auquel ils se rapportent. 1998, chap. 19, par. 55 (2).

Examen des dossiers

(3) Sur réception d'une demande écrite et d'un préavis raisonnable, l'association autorise le propriétaire, l'acquéreur ou le créancier hypothécaire d'une partie privative, ou le mandataire de l'un d'eux muni d'une autorisation écrite, à examiner les dossiers de l'association, à l'exception de ceux visés au paragraphe (4), à une heure raisonnable à toutes fins qui se rapportent raisonnablement à l'application de la présente loi. 1998, chap. 19, par. 55 (3).

Exception

(4) Le droit d'examiner des dossiers en vertu du paragraphe (3) ne s'applique pas, selon le cas :

- a) aux dossiers se rapportant aux employés de l'association, sauf les contrats d'emploi conclus entre n'importe lequel des employés et l'association;
- b) aux dossiers se rapportant aux instances en cours ou anticipées ou aux enquêtes en matière d'assurance concernant l'association;
- c) sous réserve du paragraphe (5), aux dossiers se rapportant à des parties privatives ou propriétaires précis. 1998, chap. 19, par. 55 (4).

Idem

(5) L'alinéa (4) c) n'a pas pour effet d'empêcher que, selon le cas :

- (a) an owner, a purchaser or a mortgagee of a unit or an agent of one of them from examining records under subsection (3) that relate to the unit of the owner, the unit being purchased or the unit that is subject to the mortgage, as the case may be; or
- (b) an owner of a unit or an agent of the owner from examining records under subsection (3) that relate to the owner. 1998, c. 19, s. 55 (5).

Copies of records

(6) The corporation shall, within a reasonable time, provide copies of the records to a person examining them, if the person so requests and pays a reasonable fee to compensate the corporation for the labour and copying charges. 1998, c. 19, s. 55 (6).

Admissible evidence

(7) A copy that a corporation has certified under its seal to be a true copy of a record is admissible in evidence and, in the absence of evidence to the contrary, is proof of the facts stated in it. 1998, c. 19, s. 55 (7).

Penalty for non-compliance

(8) A corporation that without reasonable excuse does not permit an owner or an agent of an owner to examine records or to copy them under this section shall pay the sum of \$500 to the owner on receiving a written request for payment from the owner. 1998, c. 19, s. 55 (8).

Recovery of sum

(9) The owner may recover the sum from the corporation by an action in the Small Claims Court. 1998, c. 19, s. 55 (9).

Order for production of records

(10) If a corporation without reasonable excuse does not permit an owner or an agent of an owner to examine records or to copy them under this section, the Small Claims Court may order the corporation to produce the records for examination. 1998, c. 19, s. 55 (10).

BY-LAWS AND RULES

By-laws

56. (1) The board may, by resolution, make, amend or repeal by-laws, not contrary to this Act or to the declaration,

- (a) to govern the number, qualification, nomination, election, resignation, removal, term of office and remuneration of the directors, subject to subsection (2);
- (b) to regulate board meetings, the form of board meetings and the quorum and functions of the board;
- (c) to provide that the quorum for the transaction of business at a meeting of owners is those owners who own $33\frac{1}{3}$ per cent of the units of the corporation, subject to subsection 50 (2);

- a) le propriétaire, l'acquéreur ou le créancier hypothécaire d'une partie privative, ou le mandataire de l'un d'eux, examine en vertu du paragraphe (3) des dossiers se rapportant à la partie privative du propriétaire, à celle qui fait l'objet de l'acquisition ou à celle visée par l'hypothèque, selon le cas;
- b) le propriétaire d'une partie privative ou son mandataire examine en vertu du paragraphe (3) des dossiers se rapportant au propriétaire. 1998, chap. 19, par. 55 (5).

Copies des dossiers

(6) L'association fournit, dans un délai raisonnable, des copies des dossiers à la personne qui les examine, si celle-ci le demande et acquitte un droit raisonnable pour rembourser les frais de main-d'œuvre et de photocopie engagés par l'association. 1998, chap. 19, par. 55 (6).

Preuve admissible

(7) La copie que l'association a certifiée sous son sceau comme étant une copie conforme d'un dossier est admissible en preuve et, en l'absence de preuve contraire, fait foi des faits qui y sont énoncés. 1998, chap. 19, par. 55 (7).

Amende en cas de non-conformité

(8) L'association qui, sans motif raisonnable, n'autorise pas un propriétaire ou un mandataire de ce dernier à examiner des dossiers ou à les copier en vertu du présent article paie la somme de 500 \$ au propriétaire sur réception d'une demande de paiement écrite de ce dernier. 1998, chap. 19, par. 55 (8).

Recouvrement de la somme

(9) Le propriétaire peut recouvrer la somme de l'association au moyen d'une action intentée devant la Cour des petites créances. 1998, chap. 19, par. 55 (9).

Ordonnance visant la production de dossiers

(10) Si l'association n'autorise pas, sans motif raisonnable, un propriétaire ou un mandataire de ce dernier à examiner des dossiers ou à les copier en vertu du présent article, la Cour des petites créances peut lui ordonner de produire les dossiers aux fins d'examen. 1998, chap. 19, par. 55 (10).

RÈGLEMENTS ADMINISTRATIFS ET RÈGLES

Règlements administratifs

56. (1) Le conseil peut, par voie de résolution, adopter, modifier ou abroger des règlements administratifs qui ne sont pas incompatibles avec la présente loi ou la déclaration pour, selon le cas :

- a) régir le nombre, les qualités requises, la mise en candidature, l'élection, la démission, la destitution, le mandat et la rémunération des administrateurs, sous réserve du paragraphe (2);
- b) réglementer les réunions du conseil, la forme de ces réunions ainsi que le quorum et les fonctions du conseil;
- c) prévoir que le quorum pour la conduite des affaires à une assemblée des propriétaires est constitué des propriétaires de $33\frac{1}{3}$ pour cent des parties privatives de l'association, sous réserve du paragraphe 50 (2);

- (d) to govern the appointment, remuneration, functions, duties, resignation and removal of agents, officers and employees of the corporation and the security, if any, to be given by them to it;
- (e) subject to subsection (3), to authorize the borrowing of money to carry out the objects and duties of the corporation;
- (f) to authorize the corporation to object to assessments under the *Assessment Act* on behalf of owners if it gives notice of the objections to the owners, and to authorize the defraying of costs of objections out of the common expenses;
- (g) to govern the assessment and collection of contributions to the common expenses;
- (h) to establish what constitutes a standard unit for each class of unit specified in the by-law for the purpose of determining the responsibility for repairing improvements after damage and insuring them;
- (i) to extend the circumstances described in subsection 105 (2) under which an amount shall be added to the common expenses payable for an owner's unit for the purposes of subsection 105 (3);
- (j) to govern the maintenance of the units and common elements;
- (k) to restrict the use and enjoyment that persons other than occupants of the units may make of the common elements and assets of the corporation, subject to any agreement made by the corporation with respect to the use and enjoyment of its common elements and assets that it shares with another person;
- (l) to govern the management of the property;
- (m) to govern the use and management of the assets of the corporation;
- (n) to specify duties of the corporation in addition to the duties set out in this Act and the declaration;
- (o) to establish the procedure with respect to the mediation of disputes or disagreements between the corporation and the owners for the purpose of section 125 or 132; or
- (p) to govern the conduct generally of the affairs of the corporation. 1998, c. 19, s. 56 (1).

Remuneration of directors

(2) A by-law relating to the remuneration of directors shall fix the remuneration and the period not exceeding three years for which it is to be paid. 1998, c. 19, s. 56 (2).

- d) régir la nomination, la rémunération, les fonctions, les devoirs, la démission et la destitution des mandataires, dirigeants et employés de l'association et, le cas échéant, la sûreté qu'ils doivent lui fournir;
- e) sous réserve du paragraphe (3), autoriser des emprunts pour réaliser la mission de l'association et accomplir les devoirs de celle-ci;
- f) autoriser l'association à s'opposer aux évaluations prévues par la *Loi sur l'évaluation foncière* au nom des propriétaires si elle leur donne un avis des oppositions, et autoriser le paiement des frais des oppositions sur les dépenses communes;
- g) régir l'évaluation et la perception des contributions aux dépenses communes;
- h) indiquer ce qui constitue une partie privative normale pour chaque catégorie de parties privatives précisée dans le règlement administratif afin de déterminer à qui incombe la responsabilité de la réparation des améliorations à la suite de dommages et de la souscription d'une assurance à leur égard;
- i) élargir les circonstances visées au paragraphe 105 (2) dans lesquelles un montant est ajouté aux dépenses communes payables à l'égard de la partie privative d'un propriétaire pour l'application du paragraphe 105 (3);
- j) régir l'entretien des parties privatives et des parties communes;
- k) limiter l'usage et la jouissance que des personnes autres que les occupants de parties privatives peuvent faire des parties communes et des biens de l'association, sous réserve de toute convention conclue par l'association à l'égard de l'usage et de la jouissance de ses parties communes et de ses biens qu'elle partage avec une autre personne;
- l) régir la gestion de la propriété;
- m) régir l'utilisation et la gestion des biens de l'association;
- n) préciser les devoirs de l'association autres que ceux énoncés dans la présente loi et dans la déclaration;
- o) établir la procédure à suivre à l'égard de la médiation des différends ou des désaccords entre l'association et les propriétaires pour l'application de l'article 125 ou 132;
- p) régir la conduite générale des affaires de l'association. 1998, chap. 19, par. 56 (1).

Rémunération des administrateurs

(2) Le règlement administratif concernant la rémunération des administrateurs fixe celle-ci ainsi que la période maximale de trois ans pendant laquelle elle doit être versée. 1998, chap. 19, par. 56 (2).

Borrowing by-law

(3) A corporation shall not borrow money for expenditures not listed in the budget for the current fiscal year unless it has passed a by-law under clause (1) (e) specifically to authorize the borrowing. 1998, c. 19, s. 56 (3).

Assessment complaint

(4) If the board has made a by-law under clause (1) (f), the corporation shall have the capacity and authority to make a complaint under section 40 of the *Assessment Act* on behalf of owners but shall not be liable for an alteration in the assessment of a unit or for any other matter relating to the complaint, except for the costs of the complaint. 1998, c. 19, s. 56 (4).

Same

(5) Despite a by-law made under clause (1) (f), on written notice to the board and to the Assessment Review Board given before the hearing of a complaint under section 40 of the *Assessment Act*, an owner may withdraw a complaint that the corporation has made on the owner's behalf. 1998, c. 19, s. 56 (5).

By-laws to be reasonable

(6) The by-laws shall be reasonable and consistent with this Act and the declaration. 1998, c. 19, s. 56 (6).

Same, proposed by-laws

(7) By-laws proposed by the declarant before the registration of a declaration and description shall be reasonable and consistent with this Act and the proposed declaration. 1998, c. 19, s. 56 (7).

Inconsistent provisions

(8) If any provision in a by-law or a proposed by-law is inconsistent with the provisions of this Act, the provisions of this Act shall prevail and the by-law or proposed by-law, as the case may be, shall be deemed to be amended accordingly. 1998, c. 19, s. 56 (8).

Registration

(9) For each by-law of a corporation, an officer of the corporation shall certify a copy of the by-law as a true copy and the corporation shall register the copy in,

- (a) the land titles division of the land registry office within the boundaries of which division the land described in the description is situated, if the land registry office has a land titles division; or
- (b) the registry division of the land registry office within the boundaries of which division the land described in the description is situated, if the land registry office does not have a land titles division. 1998, c. 19, s. 56 (9).

Règlement administratif d'emprunt

(3) L'association ne doit pas contracter d'emprunt pour des dépenses non inscrites au budget pour l'exercice en cours à moins qu'elle n'ait adopté un règlement administratif en vertu de l'alinéa (1) e) qui l'y autorise spécifiquement. 1998, chap. 19, par. 56 (3).

Plainte en matière d'évaluation foncière

(4) Si le conseil a adopté un règlement administratif en vertu de l'alinéa (1) f), l'association a la capacité et le pouvoir de porter plainte en vertu de l'article 40 de la *Loi sur l'évaluation foncière* au nom des propriétaires, mais elle ne doit pas être tenue responsable d'aucune modification de l'évaluation foncière touchant une partie privative ni d'aucune autre question ayant trait à la plainte, exception faite des frais engagés pour la plainte. 1998, chap. 19, par. 56 (4).

Idem

(5) Malgré l'adoption d'un règlement administratif en vertu de l'alinéa (1) f), un propriétaire peut, sur avis écrit remis au conseil et à la Commission de révision de l'évaluation foncière avant la tenue d'une audience au sujet d'une plainte portée en vertu de l'article 40 de la *Loi sur l'évaluation foncière*, retirer la plainte que l'association a portée en son nom. 1998, chap. 19, par. 56 (5).

Règlements administratifs raisonnables

(6) Les règlements administratifs doivent être raisonnables et compatibles avec la présente loi et la déclaration. 1998, chap. 19, par. 56 (6).

Idem, règlements administratifs proposés

(7) Les règlements administratifs proposés par le déclarant avant l'enregistrement d'une déclaration et d'une description doivent être raisonnables et compatibles avec la présente loi et la déclaration proposée. 1998, chap. 19, par. 56 (7).

Incompatibilité

(8) En cas d'incompatibilité entre un règlement administratif ou un règlement administratif proposé et les dispositions de la présente loi, ces dernières l'emportent et le règlement administratif ou le règlement administratif proposé, selon le cas, est réputé modifié en conséquence. 1998, chap. 19, par. 56 (8).

Enregistrement

(9) Pour chaque règlement administratif d'une association, un dirigeant de l'association en certifie une copie comme étant une copie conforme et l'association enregistre la copie :

- a) dans la division d'enregistrement des droits immobiliers du bureau d'enregistrement immobilier dans les limites de laquelle est situé le bien-fonds décrit dans la description, si ce bureau a une telle division;
- b) dans la division d'enregistrement des actes du bureau d'enregistrement immobilier dans les limites de laquelle est situé le bien-fonds décrit dans la description, si ce bureau n'a pas de division d'enregistrement des droits immobiliers. 1998, chap. 19, par. 56 (9).

When by-law effective

- (10) A by-law is not effective until,
- (a) the owners of a majority of the units of the corporation vote in favour of confirming it, with or without amendment; and
 - (b) a copy of it is registered in accordance with subsection (9). 1998, c. 19, s. 56 (10).

Same, proposed by-law

(11) Despite subsection (10), a by-law proposed by the declarant before the registration of the declaration and description shall be effective until it is replaced or confirmed by a by-law of the corporation that takes effect in accordance with subsection (10). 1998, c. 19, s. 56 (11).

Occupancy standards by-law

57. (1) Subject to section 56, the board may, by resolution, make, amend or repeal by-laws not contrary to this Act or the declaration that establish standards for the occupancy of units of the corporation for residential purposes. 1998, c. 19, s. 57 (1).

Standards

- (2) The standards shall be,
- (a) the occupancy standards contained in a by-law passed by the council of a municipality in which the land of the corporation is situated; or
 - (b) subject to the regulations made under this Act, standards that are not more restrictive than standards that are in accordance with the maximum occupancy for each unit based on the maximum occupancy for which the building in which the units are located is designed. 1998, c. 19, s. 57 (2).

Prohibition

(3) A by-law passed under subsection (1) may prohibit persons from occupying units of the corporation that do not comply with the standards set out in the by-law. 1998, c. 19, s. 57 (3).

Assessments

(4) If the board has passed a by-law under subsection (1) and a person contravenes the standards for the occupancy of a unit set out in the by-law, the board may, by resolution, levy against the unit,

- (a) an assessment for the amount that reasonably reflects the amount by which the contravention increases the cost of maintaining the common elements and repairing them after damage; and

Entrée en vigueur du règlement administratif

(10) Le règlement administratif n'entre en vigueur qu'une fois les conditions suivantes réunies :

- a) les propriétaires de la majorité des parties privatives de l'association votent en faveur de sa confirmation, avec ou sans modification;
- b) une copie de celui-ci a été enregistrée conformément au paragraphe (9). 1998, chap. 19, par. 56 (10).

Idem, règlement administratif proposé

(11) Malgré le paragraphe (10), un règlement administratif proposé par le déclarant avant l'enregistrement de la déclaration et de la description est en vigueur jusqu'à ce qu'il soit remplacé ou confirmé par un règlement administratif de l'association qui entre en vigueur conformément à ce paragraphe. 1998, chap. 19, par. 56 (11).

Règlement administratif établissant des normes d'occupation

57. (1) Sous réserve de l'article 56, le conseil peut, par voie de résolution, adopter, modifier ou abroger des règlements administratifs qui ne sont pas incompatibles avec la présente loi ou la déclaration pour établir des normes d'occupation de parties privatives de l'association affectées à l'habitation. 1998, chap. 19, par. 57 (1).

Normes

- (2) Les normes sont, selon le cas :
- a) les normes d'occupation contenues dans un règlement municipal adopté par le conseil d'une municipalité où le bien-fonds de l'association est situé;
 - b) sous réserve des règlements pris en application de la présente loi, les normes qui ne sont pas plus restrictives que celles qui sont conformes à l'occupation maximale prévue pour chaque partie privative compte tenu de l'occupation maximale pour laquelle est conçu le bâtiment dans lequel sont situées les parties privatives. 1998, chap. 19, par. 57 (2).

Interdiction

(3) Le règlement administratif adopté en vertu du paragraphe (1) peut interdire à des personnes d'occuper des parties privatives de l'association qui ne sont pas conformes aux normes énoncées dans le règlement administratif. 1998, chap. 19, par. 57 (3).

Impôts

(4) Si le conseil a adopté un règlement administratif en vertu du paragraphe (1) et qu'une personne contrevient aux normes d'occupation d'une partie privative énoncées dans le règlement administratif, le conseil peut, par voie de résolution, prélever à l'égard de la partie privative :

- a) d'une part, un montant qui reflète raisonnablement l'augmentation, suite à la contravention, du coût d'entretien des parties communes et de réparation de celles-ci à la suite de dommages;

- (b) an assessment for the amount that reasonably reflects the amount by which the contravention increases the cost of using the utilities that form part of the common expenses. 1998, c. 19, s. 57 (4).

Part of common expenses

(5) The assessments mentioned in subsection (4) shall form part of the contribution to the common expenses payable for the unit. 1998, c. 19, s. 57 (5).

Rules

58. (1) The board may make, amend or repeal rules respecting the use of common elements and units to,

- (a) promote the safety, security or welfare of the owners and of the property and assets of the corporation; or
- (b) prevent unreasonable interference with the use and enjoyment of the common elements, the units or the assets of the corporation. 1998, c. 19, s. 58 (1).

Rules to be reasonable

(2) The rules shall be reasonable and consistent with this Act, the declaration and the by-laws. 1998, c. 19, s. 58 (2).

Same, proposed rules

(3) Rules proposed by the declarant before the registration of a declaration and description shall be reasonable and consistent with this Act, the proposed declaration and the proposed by-laws. 1998, c. 19, s. 58 (3).

Inconsistent provisions

(4) If any provision in a rule or a proposed rule is inconsistent with the provisions of this Act, the provisions of this Act shall prevail and the rule or proposed rule, as the case may be, shall be deemed to be amended accordingly. 1998, c. 19, s. 58 (4).

Amendment by owners

(5) The owners may amend or repeal a rule at a meeting of owners duly called for that purpose. 1998, c. 19, s. 58 (5).

Notice of rule

(6) Upon making, amending or repealing a rule, the board shall give a notice of it to the owners that includes,

- (a) a copy of the rule as made, amended or repealed, as the case may be;
- (b) a statement of the date that the board proposes that the rule will become effective; and
- (c) a statement that the owners have the right to requisition a meeting under section 46 and the rule becomes effective at the time determined by subsections (7) and (8). 1998, c. 19, s. 58 (6).

- b) d'autre part, un montant qui reflète raisonnablement l'augmentation, suite à la contravention, du coût d'utilisation des services qui font partie des dépenses communes. 1998, chap. 19, par. 57 (4).

Dépenses communes

(5) Les montants visés au paragraphe (4) font partie de la contribution aux dépenses communes payable à l'égard de la partie privative. 1998, chap. 19, par. 57 (5).

Règles

58. (1) Le conseil peut adopter, modifier ou abroger des règles relatives à l'usage des parties communes et des parties privatives, selon le cas :

- a) promouvoir la protection, la sécurité ou le bien-être des propriétaires ainsi que de la propriété et des biens de l'association;
- b) empêcher que soient gênés déraisonnablement l'usage et la jouissance des parties communes, des parties privatives ou des biens de l'association. 1998, chap. 19, par. 58 (1).

Règles raisonnables

(2) Les règles doivent être raisonnables et compatibles avec la présente loi, la déclaration et les règlements administratifs. 1998, chap. 19, par. 58 (2).

Idem, règles proposées

(3) Les règles proposées par le déclarant avant l'enregistrement d'une déclaration et d'une description doivent être raisonnables et compatibles avec la présente loi, la déclaration proposée et les règlements administratifs proposés. 1998, chap. 19, par. 58 (3).

Incompatibilité

(4) En cas d'incompatibilité entre une règle ou une règle proposée et les dispositions de la présente loi, ces dernières l'emportent et la règle ou la règle proposée, selon le cas, est réputée modifiée en conséquence. 1998, chap. 19, par. 58 (4).

Modification par les propriétaires

(5) Les propriétaires peuvent modifier ou abroger une règle à une assemblée des propriétaires dûment convoquée à cette fin. 1998, chap. 19, par. 58 (5).

Avis concernant une règle

(6) Lorsqu'il adopte, modifie ou abroge une règle, le conseil en donne aux propriétaires un avis qui comprend ce qui suit :

- a) une copie de la règle, telle qu'elle est adoptée, modifiée ou abrogée, selon le cas;
- b) un énoncé indiquant la date que propose le conseil pour l'entrée en vigueur de la règle;
- c) un énoncé indiquant que les propriétaires ont le droit de demander la convocation d'une assemblée en vertu de l'article 46 et que la règle entre en vigueur au moment fixé par les paragraphes (7) et (8). 1998, chap. 19, par. 58 (6).

When rule effective

- (7) Subject to subsection (8), a rule is not effective until,
- (a) the owners approve it at a meeting of owners, if the board receives a requisition for the meeting under section 46 within 30 days after the board has given notice of the rule to the owners; or
 - (b) 30 days after the board has given notice of the rule to the owners, if the board does not receive a requisition for the meeting under section 46 within those 30 days. 1998, c. 19, s. 58 (7).

Same

(8) A rule or an amendment to a rule that has substantially the same purpose or effect as a rule that the owners have previously amended or repealed within the preceding two years is not effective until the owners approve it, with or without amendment, at a meeting duly called for that purpose. 1998, c. 19, s. 58 (8).

Same, proposed rule

(9) Despite subsection (7), a rule proposed by the declarant before the registration of the declaration and description shall be effective until it is replaced or confirmed by a rule of the corporation that takes effect in accordance with subsection (7). 1998, c. 19, s. 58 (9).

Compliance

(10) All persons bound by the rules shall comply with them and the rules may be enforced in the same manner as the by-laws. 1998, c. 19, s. 58 (10).

Joint by-laws and rules

59. (1) The boards of two or more corporations may make, amend or repeal joint by-laws or rules governing the use and maintenance of shared facilities and services. 1998, c. 19, s. 59 (1).

Application to corporations

(2) A joint by-law or rule is a by-law or rule, as the case may be, of each corporation. 1998, c. 19, s. 59 (2).

When joint by-law effective

- (3) A joint by-law is not effective until,
- (a) the majority of the owners of the units of each corporation vote in favour of confirming it, with or without amendment; and
 - (b) each corporation registers a copy of it in accordance with subsection 56 (9). 1998, c. 19, s. 59 (3).

Joint meeting

(4) The vote of the owners under clause (3) (a) may be at a joint meeting of the corporations duly called for that purpose. 1998, c. 19, s. 59 (4).

Entrée en vigueur d'une règle

(7) Sous réserve du paragraphe (8), une règle n'entre en vigueur que, selon le cas :

- a) lorsque les propriétaires l'approuvent à une assemblée des propriétaires, si le conseil reçoit une demande de convocation de l'assemblée en vertu de l'article 46 au plus tard 30 jours après qu'il a remis aux propriétaires un avis concernant la règle;
- b) 30 jours après que le conseil a remis aux propriétaires un avis concernant la règle, s'il ne reçoit entre temps aucune demande de convocation de l'assemblée en vertu de l'article 46. 1998, chap. 19, par. 58 (7).

Idem

(8) La règle ou la modification d'une règle qui a essentiellement le même but ou le même effet qu'une règle que les propriétaires ont déjà modifiée ou abrogée au cours des deux années précédentes n'entre en vigueur que lorsque les propriétaires l'approuvent, avec ou sans modification, à une assemblée dûment convoquée à cette fin. 1998, chap. 19, par. 58 (8).

Idem, règle proposée

(9) Malgré le paragraphe (7), une règle proposée par le déclarant avant l'enregistrement de la déclaration et de la description est en vigueur jusqu'à ce qu'elle soit remplacée ou confirmée par une règle de l'association qui entre en vigueur conformément au paragraphe (7). 1998, chap. 19, par. 58 (9).

Observation

(10) Toutes les personnes liées par les règles s'y conforment et celles-ci peuvent être appliquées de la même façon que les règlements administratifs. 1998, chap. 19, par. 58 (10).

Règlements administratifs conjoints et règles conjointes

59. (1) Les conseils de deux associations ou plus peuvent adopter, modifier ou abroger conjointement des règlements administratifs ou des règles régissant l'usage et l'entretien d'installations et de services partagés. 1998, chap. 19, par. 59 (1).

Application aux associations

(2) Les règlements administratifs conjoints ou les règles conjointes, selon le cas, s'appliquent à chaque association. 1998, chap. 19, par. 59 (2).

Entrée en vigueur de règlements administratifs conjoints

(3) Un règlement administratif conjoint n'entre en vigueur qu'une fois les conditions suivantes réunies :

- a) la majorité des propriétaires des parties privatives de chaque association votent en faveur de sa confirmation, avec ou sans modification;
- b) chaque association enregistre une copie conformément au paragraphe 56 (9). 1998, chap. 19, par. 59 (3).

Assemblée conjointe

(4) Le vote des propriétaires visé à l'alinéa (3) a) peut être tenu à une assemblée conjointe des associations dûment convoquée à cette fin. 1998, chap. 19, par. 59 (4).

Repeal of joint by-law

(5) Once a joint by-law is effective, it is effective until the owners of a majority of the units of each corporation vote in favour of repealing it and a copy of the repealing by-law is registered in accordance with subsection 56 (9). 1998, c. 19, s. 59 (5).

Amendment of joint rule

(6) The owners of each corporation may amend or repeal a joint rule at a joint meeting of owners of the corporations or at a meeting of owners of each corporation if the meeting has been duly called for that purpose. 1998, c. 19, s. 59 (6).

Notice of joint rule

(7) Upon making, amending or repealing a joint rule, the board of each corporation shall give a notice of the joint rule to its owners that includes,

- (a) a copy of the rule as made, amended or repealed, as the case may be;
- (b) a statement of the date that the boards propose that the rule will become effective; and
- (c) a statement that the owners have the right to requisition a meeting under section 46 and the rule becomes effective at the time determined by subsections (8), (9) and (10). 1998, c. 19, s. 59 (7).

When joint rule effective

(8) Subject to subsection (10), if the board of any of the corporations receives a requisition for a meeting under section 46 within 30 days after it gives notice of the joint rule to its owners, the joint rule is not effective until the owners approve it at a joint meeting of owners of the corporations or at a meeting of owners of each corporation. 1998, c. 19, s. 59 (8).

Same, no requisition

(9) Subject to subsection (10), if the board of none of the corporations receives a requisition for a meeting under section 46 within 30 days after it gives notice of the joint rule to its owners, the joint rule is not effective until 30 days after the board of each corporation has given notice of the joint rule to its owners. 1998, c. 19, s. 59 (9).

Same, previous rule

(10) A joint rule or an amendment to a joint rule that has substantially the same purpose or effect as a joint rule that the owners have previously amended or repealed within the preceding two years is not effective until the owners of each corporation approve it, with or without amendment, at a joint meeting of owners of the corporations or at a meeting of owners of each corporation duly called for that purpose. 1998, c. 19, s. 59 (10).

Abrogation d'un règlement administratif conjoint

(5) Une fois le règlement administratif conjoint en vigueur, il le demeure jusqu'à ce que les propriétaires de la majorité des parties privatives de chaque association votent en faveur de son abrogation et une copie du règlement administratif portant abrogation est enregistrée conformément au paragraphe 56 (9). 1998, chap. 19, par. 59 (5).

Modification d'une règle conjointe

(6) Les propriétaires de chaque association peuvent modifier ou abroger une règle conjointe à une assemblée conjointe des propriétaires des associations ou à une assemblée des propriétaires de chaque association si l'assemblée a été dûment convoquée à cette fin. 1998, chap. 19, par. 59 (6).

Avis concernant une règle conjointe

(7) Lorsqu'il adopte, modifie ou abroge une règle conjointe, le conseil de chaque association en donne à ses propriétaires un avis qui comprend ce qui suit :

- a) une copie de la règle, telle qu'elle est adoptée, modifiée ou abrogée, selon le cas;
- b) un énoncé indiquant la date que propose le conseil pour l'entrée en vigueur de la règle;
- c) un énoncé indiquant que les propriétaires ont le droit de demander la convocation d'une assemblée en vertu de l'article 46 et que la règle entre en vigueur au moment fixé par les paragraphes (8), (9) et (10). 1998, chap. 19, par. 59 (7).

Entrée en vigueur d'une règle conjointe

(8) Sous réserve du paragraphe (10), si le conseil de l'une ou l'autre des associations reçoit une demande de convocation d'une assemblée en vertu de l'article 46 au plus tard 30 jours après qu'il remet à ses propriétaires un avis concernant la règle conjointe, celle-ci n'entre en vigueur que lorsque les propriétaires l'approuvent à une assemblée conjointe des propriétaires des associations ou à une assemblée des propriétaires de chaque association. 1998, chap. 19, par. 59 (8).

Idem, aucune demande

(9) Sous réserve du paragraphe (10), si le conseil d'aucune des associations ne reçoit une demande de convocation d'une assemblée en vertu de l'article 46 au plus tard 30 jours après qu'il remet à ses propriétaires un avis concernant la règle conjointe, celle-ci n'entre en vigueur que 30 jours après que le conseil de chaque association a remis à ses propriétaires un avis concernant la règle conjointe. 1998, chap. 19, par. 59 (9).

Idem, règle antérieure

(10) La règle conjointe ou la modification d'une règle conjointe qui a essentiellement le même but ou le même effet qu'une règle conjointe que les propriétaires ont déjà modifiée ou abrogée au cours des deux années précédentes n'entre en vigueur que lorsque les propriétaires de chaque association l'approuvent, avec ou sans modification, à une assemblée conjointe des propriétaires des associations ou une assemblée des propriétaires de chaque association dûment convoquée à cette fin. 1998, chap. 19, par. 59 (10).

AUDITORS AND FINANCIAL STATEMENTS

Appointment of auditor

60. (1) At their first meeting, the owners shall appoint one or more persons qualified to be auditors to hold office as auditors until the close of the next annual general meeting and, if the owners do not do so, the board shall make the necessary appointments as expeditiously as possible. 1998, c. 19, s. 60 (1).

Same, subsequent years

(2) At each annual general meeting, the owners shall appoint one or more persons qualified to be auditors to hold office as auditors until the close of the next annual general meeting and, if the owners do not do so, the auditor in office continues in office until a successor is appointed. 1998, c. 19, s. 60 (2).

Appointment by court

(3) If for any reason no auditor is appointed as required by this section, the Superior Court of Justice may, on the application of an owner,

- (a) appoint one or more persons qualified to be auditors to hold office as auditors until the close of the next annual general meeting;
- (b) fix the remuneration that the corporation shall pay for the services of the auditor who is appointed; and
- (c) fix the amount that the corporation shall pay to the owner for the cost of the application. 1998, c. 19, s. 60 (3); 2000, c. 26, Sched. B, s. 7 (5).

Notice of appointment

(4) The corporation shall give notice in writing to an auditor of the appointment immediately after the appointment is made. 1998, c. 19, s. 60 (4).

Exception

(5) The owners of a corporation shall not appoint auditors under subsection (2) at an annual general meeting if,

- (a) a turn-over meeting has been held under section 43;
- (b) the corporation consists of fewer than 25 units; and
- (c) as of the date of the meeting, all the owners consent in writing to dispense with the audit mentioned in subsection 67 (1) until the next annual general meeting. 1998, c. 19, s. 60 (5).

Qualifications

61. No person shall act as auditor of a corporation if the person,

- (a) is a director, officer or employee of the corporation;
- (b) is a manager under an agreement for the management of the property of the corporation;

VÉRIFICATEURS ET ÉTATS FINANCIERS

Nomination du vérificateur

60. (1) À leur première assemblée, les propriétaires nomment une ou plusieurs personnes compétentes à titre de vérificateurs qui occupent leur charge à ce titre jusqu'à la clôture de l'assemblée générale annuelle suivante. Si les propriétaires ne le font pas, le conseil procède aux nominations nécessaires aussi rapidement que possible. 1998, chap. 19, par. 60 (1).

Idem, années subséquentes

(2) À chaque assemblée générale annuelle, les propriétaires nomment une ou plusieurs personnes compétentes à titre de vérificateurs qui occupent leur charge à ce titre jusqu'à la clôture de l'assemblée générale annuelle suivante. Si les propriétaires ne le font pas, le vérificateur en fonction continue d'occuper sa charge jusqu'à la nomination de son successeur. 1998, chap. 19, par. 60 (2).

Nomination judiciaire

(3) Si, pour quelque raison que ce soit, aucun vérificateur n'est nommé contrairement au présent article, la Cour supérieure de justice peut, à la requête d'un propriétaire, faire ce qui suit :

- a) nommer une ou plusieurs personnes compétentes à titre de vérificateurs qui occupent leur charge à ce titre jusqu'à la clôture de l'assemblée générale annuelle suivante;
- b) fixer la rémunération que l'association doit verser pour les services du vérificateur qui est nommé;
- c) fixer le montant que l'association doit verser au propriétaire pour couvrir les frais de la requête. 1998, chap. 19, par. 60 (3); 2000, chap. 26, annexe B, par. 7 (5).

Avis de nomination

(4) Lorsqu'un vérificateur a été nommé, l'association l'en avise par écrit immédiatement après la nomination. 1998, chap. 19, par. 60 (4).

Exception

(5) Les propriétaires d'une association ne doivent nommer aucun vérificateur aux termes du paragraphe (2) à une assemblée générale annuelle si les conditions suivantes sont réunies :

- a) une assemblée destinée au transfert des pouvoirs a été tenue aux termes de l'article 43;
- b) l'association comprend moins de 25 parties privatives;
- c) à la date de l'assemblée, tous les propriétaires consentent par écrit à ne pas faire faire la vérification visée au paragraphe 67 (1) avant la prochaine assemblée générale annuelle. 1998, chap. 19, par. 60 (5).

Qualités requises

61. Nul ne doit agir comme vérificateur d'une association si, selon le cas :

- a) il est administrateur, dirigeant ou employé de l'association;
- b) il est un gérant chargé, aux termes d'une entente, de la gestion de la propriété de l'association;

- (c) has an interest in a contract to which the corporation is a party; or
- (d) is a partner, employer or employee of a person mentioned in clause (a) or (b). 1998, c. 19, s. 61.

Remuneration

62. The remuneration of an auditor shall be fixed,

- (a) by the owners if the auditor is appointed by the owners; or
- (b) by the board if authorized by the owners to do so or if the auditor is appointed by the board. 1998, c. 19, s. 62.

Removal

63. (1) The owners may remove an auditor before the expiration of the auditor's term of office at a meeting duly called for that purpose. 1998, c. 19, s. 63 (1).

Replacement

(2) If the owners remove an auditor under subsection (1), they shall, at the same meeting, appoint a person qualified to be an auditor to act as auditor for the remainder of the term of the auditor who was removed. 1998, c. 19, s. 63 (2).

Approval

(3) The removal of an auditor and the appointment of an auditor under subsection (2) requires the approval of the majority of votes cast by the owners who are present at the meeting in person or by proxy. 1998, c. 19, s. 63 (3).

Notice to auditors

(4) At least 30 days before giving the owners notice of a meeting for the purpose of removing an auditor, the person calling the meeting shall give to the auditor,

- (a) written notice of the intention to call the meeting, specifying the date on which the notice of the meeting is proposed to be mailed;
- (b) a statement of the name of the auditor who is proposed to be removed and the reasons for the removal; and
- (c) a copy of all material proposed to be sent to the owners in connection with the meeting. 1998, c. 19, s. 63 (4).

Right to make representations

(5) An auditor may make written representations to the corporation concerning the proposed removal of the auditor or the appointment of another person to fill the office of auditor. 1998, c. 19, s. 63 (5).

Method

(6) In order to make representations under subsection (5), an auditor shall send them to the person calling the meeting at least three days before the mailing of the notice of the meeting. 1998, c. 19, s. 63 (6).

- (c) il a un intérêt sur un contrat auquel l'association est partie;
- (d) il est associé, employeur ou employé d'une personne mentionnée à l'alinéa a) ou b). 1998, chap. 19, art. 61.

Rémunération

62. La rémunération du vérificateur est fixée :

- a) soit par les propriétaires, si le vérificateur a été nommé par eux;
- b) soit par le conseil, s'il est autorisé à ce faire par les propriétaires ou si le vérificateur est nommé par lui. 1998, chap. 19, art. 62.

Destitution

63. (1) Les propriétaires peuvent destituer un vérificateur avant la fin de son mandat à une assemblée dûment convoquée à cette fin. 1998, chap. 19, par. 63 (1).

Remplacement

(2) S'ils destituent un vérificateur aux termes du paragraphe (1), les propriétaires nomment, à la même assemblée, une personne compétente à titre de vérificateur pour le remplacer jusqu'à la fin de son mandat. 1998, chap. 19, par. 63 (2).

Approbation

(3) La destitution d'un vérificateur et la nomination d'un autre vérificateur aux termes du paragraphe (2) nécessitent l'approbation de la majorité des voix exprimées par les propriétaires présents ou représentés par procuration à l'assemblée. 1998, chap. 19, par. 63 (3).

Avis au vérificateur

(4) Au moins 30 jours avant de donner aux propriétaires un préavis de la tenue d'une assemblée en vue de destituer un vérificateur, la personne qui convoque l'assemblée donne à celui-ci :

- a) un avis écrit de son intention de convoquer l'assemblée, précisant la date proposée pour l'envoi du préavis de la tenue de l'assemblée;
- b) un état indiquant le nom du vérificateur devant être destitué et les motifs de la destitution;
- c) une copie de tous les documents devant être envoyés aux propriétaires relativement à l'assemblée. 1998, chap. 19, par. 63 (4).

Droit de présenter des observations

(5) Le vérificateur peut présenter à l'association des observations écrites sur la destitution proposée du vérificateur ou la nomination d'une autre personne au poste de vérificateur. 1998, chap. 19, par. 63 (5).

Méthode

(6) Le vérificateur qui désire présenter des observations en vertu du paragraphe (5) doit les faire parvenir à la personne qui convoque l'assemblée au moins trois jours avant que soit posté le préavis de la tenue de l'assemblée. 1998, chap. 19, par. 63 (6).

Notice of meeting

(7) The person calling the meeting shall, at the expense of the corporation, include in the notice of the meeting,

- (a) a statement of the name of the auditor who is proposed to be removed and the reasons for the removal; and
- (b) a copy of all representations received. 1998, c. 19, s. 63 (7).

Resignation

64. (1) A resignation of an auditor becomes effective at the time a written resignation is delivered to the corporation or at the time specified in the resignation, whichever is later. 1998, c. 19, s. 64 (1).

Representations

(2) In a resignation, the auditor may make written representations to the corporation concerning the resignation and in that case the corporation shall attach a copy of the representations to the notice of the next meeting of owners. 1998, c. 19, s. 64 (2).

Vacancy

65. (1) If a vacancy arises in the office of auditor, the directors may appoint any person qualified to be an auditor to hold office as auditor to fill the vacancy. 1998, c. 19, s. 65 (1).

Term of replacement

(2) An auditor appointed under subsection (1) shall hold office until the close of the next annual general meeting or until a successor is appointed, whichever is later. 1998, c. 19, s. 65 (2).

Financial statements

66. (1) A corporation shall have its financial statements prepared in the prescribed manner and in accordance with generally accepted accounting principles as are prescribed. 1998, c. 19, s. 66 (1).

Contents

- (2) The financial statements shall include,
 - (a) a balance sheet;
 - (b) a statement of general operations;
 - (c) a statement of changes in financial position;
 - (d) a statement of reserve fund operations;
 - (e) prescribed information relating to the reserve fund study and the operation of the reserve fund;
 - (f) an indication of the aggregate remuneration paid to the directors in that capacity and the aggregate remuneration paid to the officers in that capacity; and
 - (g) the additional statements or information that the regulations made under this Act require. 1998, c. 19, s. 66 (2).

Préavis de la tenue d'une assemblée

(7) La personne qui convoque l'assemblée joint ce qui suit au préavis de la tenue de l'assemblée, aux frais de l'association :

- a) un état indiquant le nom du vérificateur devant être destitué et les motifs de la destitution;
- b) une copie de toutes les observations reçues. 1998, chap. 19, par. 63 (7).

Démission

64. (1) La démission d'un vérificateur prend effet à la date où la lettre de démission est remise à l'association ou à la date qui y est précisée si celle-ci est postérieure à l'autre. 1998, chap. 19, par. 64 (1).

Observations

(2) Dans sa lettre de démission, le vérificateur peut faire des observations par écrit à l'association au sujet de sa démission, auquel cas l'association joint une copie des observations au préavis de la tenue de la prochaine assemblée des propriétaires. 1998, chap. 19, par. 64 (2).

Postes vacants

65. (1) S'il survient une vacance au poste de vérificateur, les administrateurs peuvent nommer une personne compétente à titre de vérificateur qui occupe sa charge à ce titre pour combler la vacance. 1998, chap. 19, par. 65 (1).

Mandat

(2) Le vérificateur nommé aux termes du paragraphe (1) occupe sa charge jusqu'à la clôture de l'assemblée générale annuelle suivante ou jusqu'à ce qu'un remplaçant soit nommé, selon la dernière de ces éventualités. 1998, chap. 19, par. 65 (2).

États financiers

66. (1) L'association fait préparer ses états financiers de la manière prescrite et selon les principes comptables généralement reconnus qui sont prescrits. 1998, chap. 19, par. 66 (1).

Contenu

- (2) Les états financiers comprennent ce qui suit :
 - a) un bilan;
 - b) un état des opérations générales;
 - c) un état de l'évolution de la situation financière;
 - d) un état des opérations du fonds de réserve;
 - e) les renseignements prescrits reliés à l'étude du fonds de réserve et à l'administration du fonds de réserve;
 - f) une indication de la rémunération totale payée aux administrateurs et aux dirigeants en tant que tels;
 - g) les états ou renseignements additionnels qu'exigent les règlements pris en application de la présente loi. 1998, chap. 19, par. 66 (2).

Approval

(3) The board shall approve the financial statements before placing them before an annual general meeting. 1998, c. 19, s. 66 (3).

Form of approval

(4) The approval shall be evidenced by the signature at the bottom of the balance sheet by two of the directors duly authorized to sign. 1998, c. 19, s. 66 (4).

Audit

67. (1) The auditor shall, every year, make the examination that is necessary in order to make an annual report on the financial statements to the corporation on behalf of the owners. 1998, c. 19, s. 67 (1).

Right of access

(2) The auditor has right of access at all times to all records, documents, accounts and vouchers of the corporation and is entitled to require from the directors, officers and employees of the corporation or from persons under contract to the corporation to manage the property or its assets the information and explanations that, in the auditor's opinion, are necessary in order to make the report. 1998, c. 19, s. 67 (2).

Standards

(3) The auditor's report shall be prepared in the prescribed manner and in accordance with generally accepted auditing standards as are prescribed. 1998, c. 19, s. 67 (3).

Contents of report

(4) The auditor shall include in the report the statements that the auditor considers necessary if the corporation's financial statements are not in accordance with the requirements of this Act and the regulations made under it. 1998, c. 19, s. 67 (4).

Same, reserve fund study

(5) The auditor shall state in the report whether the statement of reserve fund operations and any other prescribed information relating to the operation of the reserve fund and contained in the financial statements do not fairly present the information contained in the reserve fund studies that the auditor has received. 1998, c. 19, s. 67 (5).

Presentation of report

(6) The auditor shall present the auditor's report to the audit committee described in subsection 68 (1) or to the board if there is no audit committee. 1998, c. 19, s. 67 (6).

Immunity

(7) Except with respect to the contents of the report, no action or other proceeding for damages shall be instituted against an auditor or a former auditor for any oral or written statement made in good faith in the execution or intended execution of the duty as auditor under this Act. 1998, c. 19, s. 67 (7).

Approbation

(3) Le conseil approuve les états financiers avant de les présenter à l'assemblée générale annuelle. 1998, chap. 19, par. 66 (3).

Forme de l'approbation

(4) L'approbation est attestée par la signature, au bas du bilan, de deux des administrateurs dûment autorisés à signer. 1998, chap. 19, par. 66 (4).

Vérification

67. (1) Chaque année, le vérificateur procède à l'examen nécessaire pour lui permettre de présenter, au nom des propriétaires, un rapport annuel sur les états financiers à l'association. 1998, chap. 19, par. 67 (1).

Droit d'accès

(2) Le vérificateur a droit d'accès en tout temps aux dossiers, documents, comptes et pièces justificatives de l'association. Il a le droit d'exiger des administrateurs, dirigeants et employés de l'association ou des personnes avec lesquelles celle-ci a conclu un contrat pour gérer la propriété ou ses biens les renseignements et explications qui, de l'avis du vérificateur, sont nécessaires pour lui permettre de présenter le rapport. 1998, chap. 19, par. 67 (2).

Normes

(3) Le rapport du vérificateur est préparé de la manière prescrite et selon les normes de vérification généralement reconnues qui sont prescrites. 1998, chap. 19, par. 67 (3).

Contenu du rapport

(4) Le vérificateur inclut dans le rapport les déclarations qu'il estime nécessaires si les états financiers de l'association ne sont pas conformes aux exigences de la présente loi et de ses règlements d'application. 1998, chap. 19, par. 67 (4).

Idem, étude du fonds de réserve

(5) Le vérificateur déclare dans le rapport si l'état des opérations du fonds de réserve et les autres renseignements prescrits concernant l'administration du fonds de réserve que comprennent les états financiers ne reflètent pas équitablement les renseignements contenus dans les études du fonds de réserve qu'il a reçues. 1998, chap. 19, par. 67 (5).

Présentation du rapport

(6) Le vérificateur présente son rapport au comité de vérification visé au paragraphe 68 (1) ou, en l'absence d'un tel comité, au conseil. 1998, chap. 19, par. 67 (6).

Immunité

(7) Sauf à l'égard du contenu du rapport, sont irrecevables les actions ou autres instances en dommages-intérêts introduites contre un vérificateur ou un ancien vérificateur pour un énoncé oral ou écrit fait de bonne foi dans l'exercice effectif ou censé tel des fonctions prévues par la présente loi. 1998, chap. 19, par. 67 (7).

Audit committee

68. (1) If the number of directors of the corporation is more than six, the directors may elect annually from among their number a committee to be known as the audit committee to hold office until the next annual general meeting. 1998, c. 19, s. 68 (1).

Members

(2) The audit committee shall be composed of at least three directors and the majority of committee members shall not consist of officers or employees of the corporation. 1998, c. 19, s. 68 (2).

Review of statements

(3) On receiving the financial statements, the auditor's report and an amended auditor's report, if any, the audit committee shall review them and submit them to the board. 1998, c. 19, s. 68 (3).

Auditor to appear

(4) The auditor has the right to appear before and be heard at any meeting of the audit committee and shall appear before the committee when the committee so requires. 1998, c. 19, s. 68 (4).

Meeting at auditor's request

(5) At the request of the auditor, the audit committee shall convene a meeting of the committee to consider all matters the auditor believes should be brought to the attention of the board or the committee members. 1998, c. 19, s. 68 (5).

Delivery of statements

69. (1) The board shall place before each annual general meeting,

- (a) the financial statements as approved by the board;
- (b) the auditor's report; and
- (c) all further information respecting the financial position of the corporation that the by-laws of the corporation require. 1998, c. 19, s. 69 (1).

Copy with notice of meeting

(2) The corporation shall attach to the notice of the annual general meeting a copy of the financial statements and the auditor's report. 1998, c. 19, s. 69 (2).

Right to attend meeting

70. (1) The auditor is entitled to attend a meeting of owners and to be heard on any part of the business of the meeting that concerns the office of the auditor. 1998, c. 19, s. 70 (1).

Notice of meetings

(2) The corporation shall give the auditor notice of all meetings of owners and all other communications relating to the meetings that the owners are entitled to receive. 1998, c. 19, s. 70 (2).

Comité de vérification

68. (1) Si l'association compte plus de six administrateurs, ceux-ci peuvent élire chaque année parmi eux un comité appelé comité de vérification dont les membres occupent leur charge jusqu'à l'assemblée générale annuelle suivante. 1998, chap. 19, par. 68 (1).

Membres

(2) Le comité de vérification se compose d'au moins trois administrateurs dont la majorité ne doivent pas être des dirigeants ou des employés de l'association. 1998, chap. 19, par. 68 (2).

Examen des états financiers

(3) Sur réception des états financiers, du rapport du vérificateur et d'un rapport modifié du vérificateur, le cas échéant, le comité de vérification examine ceux-ci et les présente ensuite au conseil. 1998, chap. 19, par. 68 (3).

Présence du vérificateur

(4) Le vérificateur a le droit de se présenter aux réunions du comité de vérification et d'y être entendu. Il doit s'y présenter lorsque le comité le lui demande. 1998, chap. 19, par. 68 (4).

Réunion à la demande du vérificateur

(5) Le comité de vérification se réunit, à la demande du vérificateur, afin d'examiner toutes les questions qui, selon le vérificateur, devraient être portées à l'attention du conseil ou des membres du comité. 1998, chap. 19, par. 68 (5).

Remise de documents

69. (1) Le conseil présente à chaque assemblée générale annuelle les documents suivants :

- a) les états financiers approuvés par le conseil;
- b) le rapport du vérificateur;
- c) les renseignements supplémentaires relatifs à la situation financière de l'association qu'exigent les règlements administratifs de l'association. 1998, chap. 19, par. 69 (1).

Copie accompagnant le préavis de la tenue d'une assemblée

(2) L'association joint au préavis de la tenue de l'assemblée générale annuelle une copie des états financiers et le rapport du vérificateur. 1998, chap. 19, par. 69 (2).

Droit d'assister aux assemblées

70. (1) Le vérificateur a le droit d'assister aux assemblées des propriétaires et d'y être entendu sur les points qui concernent la charge du vérificateur. 1998, chap. 19, par. 70 (1).

Préavis de la tenue d'une assemblée

(2) L'association donne au vérificateur les préavis de la tenue de toutes les assemblées des propriétaires et les autres communications ayant trait à ces assemblées auxquelles ont droit les propriétaires. 1998, chap. 19, par. 70 (2).

Attendance required

(3) The corporation or an owner may require that an auditor or a former auditor attend a meeting of owners for the purpose of answering inquiries described in subsection (6) by giving written notice to the person whose attendance is required, at least five days before the meeting, that the person's presence is required. 1998, c. 19, s. 70 (3).

Notice to corporation

(4) An owner who gives written notice to an auditor or former auditor under subsection (3) shall give a copy of the notice to the corporation. 1998, c. 19, s. 70 (4).

Remuneration for attendance

(5) If an auditor or a former auditor is required to attend a meeting of owners, the corporation shall compensate the auditor or former auditor, as the case may be, for expenses and pay the reasonable remuneration that it deems appropriate. 1998, c. 19, s. 70 (5).

Duty to answer questions

(6) At a meeting of owners, the auditor or former auditor, as the case may be, if present, shall answer inquiries concerning the basis upon which the person formed the opinion stated in the person's reports. 1998, c. 19, s. 70 (6).

Amendment of statements

71. (1) The board shall amend the corporation's financial statements if facts come to the attention of the directors or officers of a corporation after the annual general meeting and the facts require a material adjustment to the financial statements that were presented at the meeting. 1998, c. 19, s. 71 (1).

Copy of amended statements

(2) Immediately after making an amendment, the corporation shall send to the auditor a statement of the facts that gave rise to the amendment and a copy of the amended financial statements. 1998, c. 19, s. 71 (2).

Amendment of auditor's report

(3) On receiving the statements furnished under subsection (2), the auditor shall amend the auditor's report if the auditor is of the opinion that it is necessary and in that case shall present it to the audit committee or to the board if there is no audit committee. 1998, c. 19, s. 71 (3).

Delivery of amended report

(4) The board shall mail or deliver a copy of the amended report to the owners. 1998, c. 19, s. 71 (4).

Same, by auditor

(5) If the board does not mail or deliver a copy of the amended report to the owners within a reasonable time, the auditor shall mail or deliver a copy of the amended report to the owners and the corporation shall reimburse the auditor for the reasonable costs incurred in the mailing or the delivery. 1998, c. 19, s. 71 (5).

Présence obligatoire

(3) L'association ou un propriétaire peut exiger qu'un vérificateur ou un ancien vérificateur assiste à une assemblée des propriétaires afin de répondre aux questions visées au paragraphe (6) en donnant à la personne dont la présence est exigée, au moins cinq jours avant l'assemblée, un préavis écrit exigeant sa présence. 1998, chap. 19, par. 70 (3).

Préavis à l'association

(4) Le propriétaire qui donne un préavis écrit à un vérificateur ou à un ancien vérificateur en vertu du paragraphe (3) en remet une copie à l'association. 1998, chap. 19, par. 70 (4).

Rémunération

(5) Si un vérificateur ou un ancien vérificateur est tenu d'assister à une assemblée des propriétaires, l'association lui rembourse ses frais et lui verse la rémunération raisonnable qu'elle estime appropriée. 1998, chap. 19, par. 70 (5).

Obligation de répondre aux questions

(6) À une assemblée des propriétaires, le vérificateur ou l'ancien vérificateur, selon le cas, s'il est présent, répond aux questions qui lui sont posées au sujet des données sur lesquelles il a fondé l'avis exprimé dans ses rapports. 1998, chap. 19, par. 70 (6).

Modification des états financiers

71. (1) Le conseil modifie les états financiers de l'association si les administrateurs ou les dirigeants de celle-ci prennent connaissance de faits après l'assemblée générale annuelle et que ces faits exigent une modification importante des états financiers présentés à l'assemblée. 1998, chap. 19, par. 71 (1).

Copie des états modifiés

(2) Immédiatement après avoir apporté une modification, l'association fait parvenir au vérificateur un exposé des faits sur lesquels la modification est fondée et une copie des états financiers modifiés. 1998, chap. 19, par. 71 (2).

Modification du rapport du vérificateur

(3) Sur réception des états fournis aux termes du paragraphe (2), le vérificateur modifie son rapport, s'il est d'avis que cela est nécessaire, auquel cas il le présente au comité de vérification ou, en l'absence d'un tel comité, au conseil. 1998, chap. 19, par. 71 (3).

Remise du rapport modifié

(4) Le conseil poste ou remet une copie du rapport modifié aux propriétaires. 1998, chap. 19, par. 71 (4).

Idem

(5) Si le conseil ne poste pas ou ne remet pas une copie du rapport modifié aux propriétaires dans un délai raisonnable, le vérificateur s'en charge et l'association lui rembourse les frais raisonnables qu'il a engagés pour ce faire. 1998, chap. 19, par. 71 (5).

PART V SALE AND LEASE OF UNITS

DISCLOSURE REQUIREMENTS

Disclosure statement

72. (1) The declarant shall deliver to every person who purchases a unit or a proposed unit from the declarant a copy of the current disclosure statement made by the declarant for the corporation of which the unit or proposed unit forms part. 1998, c. 19, s. 72 (1).

Purchaser not bound

(2) An agreement of purchase and sale of a unit or a proposed unit entered into by a declarant is not binding on the purchaser until the declarant has delivered to the purchaser a copy of the current disclosure statement. 1998, c. 19, s. 72 (2).

Contents

(3) A disclosure statement shall specify the date on which it is made and shall contain,

- (a) a table of contents prepared in accordance with subsection (4) and located at the beginning of the disclosure statement;
- (b) a statement indicating,
 - (i) whether the corporation is a freehold condominium corporation or a leasehold condominium corporation, and
 - (ii) if the corporation is a freehold condominium corporation, the type of freehold condominium corporation that it is;
- (c) a statement of the name and municipal address of the declarant and the mailing address of the property or the proposed property and its municipal address if available;
- (d) a general description of the property or proposed property including the types and number of buildings, units and recreational and other amenities together with all conditions that apply to the provision of amenities;
- (e) if the declarant has made an application for approval described in subsection 9 (4), a summary of the reports, if any, that the approval authority has required be made under subsection 9 (4) and the agreements, if any, that the approval authority has imposed under subsection 9 (5) as a condition of approval;
- (f) a statement indicating whether the property or part of the property is or may be subject to the *Ontario New Home Warranties Plan Act* or whether the declarant has enrolled or intends to enrol the proposed units and common elements in the Plan within the meaning of that Act in accordance with the regulations made under that Act;

PARTIE V VENTE ET LOCATION DE PARTIES PRIVATIVES

EXIGENCES RELATIVES À LA DIVULGATION

État de divulgation

72. (1) Le déclarant remet à quiconque lui achète une partie privative ou une partie privative projetée un exemplaire de l'état de divulgation à jour qu'il a préparé pour l'association dans laquelle est comprise la partie privative ou la partie privative projetée. 1998, chap. 19, par. 72 (1).

Acquéreur non lié

(2) La convention de vente d'une partie privative ou d'une partie privative projetée qu'a conclue un déclarant ne lie l'acquéreur qu'une fois que le déclarant lui a remis un exemplaire de l'état de divulgation à jour. 1998, chap. 19, par. 72 (2).

Contenu

(3) L'état de divulgation précise la date où il est préparé et comporte les éléments suivants :

- a) un sommaire dressé conformément au paragraphe (4) et placé au début de l'état de divulgation;
- b) un état indiquant ce qui suit :
 - (i) si l'association est une association condominiale de propriété franche ou une association condominiale de propriété à bail,
 - (ii) dans le cas d'une association condominiale de propriété franche, le genre d'association condominiale de propriété franche dont il s'agit;
- c) les nom et adresse civique du déclarant ainsi que l'adresse postale de la propriété ou de la propriété projetée et son adresse civique, si elle est connue;
- d) une description générale de la propriété ou de la propriété projetée, y compris le genre et le nombre de bâtiments, de parties privatives et de commodités, notamment d'installations de loisirs, ainsi que toutes les conditions qui se rattachent à la fourniture des commodités;
- e) si le déclarant a présenté une demande d'approbation visée au paragraphe 9 (4), un résumé des rapports, le cas échéant, dont l'autorité approbatrice a exigé la préparation aux termes de ce paragraphe et les conventions, le cas échéant, qu'elle a imposées aux termes du paragraphe 9 (5) comme condition d'approbation;
- f) un état indiquant si la propriété ou une partie de celle-ci est ou peut être assujettie à la *Loi sur le régime de garanties des logements neufs de l'Ontario* ou si le déclarant a inscrit les parties privatives et parties communes projetées au Régime au sens de cette loi conformément aux règlements pris en application de cette loi ou a l'intention de les y inscrire;

- (g) a statement whether a building on the property or a unit or a proposed unit has been converted from a previous use;
 - (h) a statement whether one or more units or proposed units may be used for commercial or other purposes not ancillary to residential purposes;
 - (i) a statement of the portion of units or proposed units which the declarant intends to market in blocks of units to investors;
 - (j) a statement of the portion of units or proposed units, to the nearest anticipated 25 per cent, that the declarant intends to lease;
 - (k) if construction of amenities is not completed, a schedule of the proposed commencement and completion dates;
 - (l) a list of the amenities that the declarant proposes to provide to the purchaser during a period of interim occupancy of a proposed unit under section 80;
 - (m) a copy of the existing or proposed declaration, by-laws, rules and insurance trust agreement, if any;
 - (n) a brief description of the significant features of all agreements or proposed agreements mentioned in section 111, 112, 113 or 114 and of all agreements or proposed agreements between the corporation and another corporation;
 - (o) a statement of whether, to the knowledge of the declarant, the corporation intends to amalgamate with another corporation or whether the declarant intends to cause the corporation to amalgamate with another corporation within 60 days of the date of registration of the declaration and description for the corporation;
 - (p) if an amalgamation is intended under clause (o), a copy of the proposed declaration, description, by-laws and rules for the amalgamated corporation, if available;
 - (q) a copy of the budget statement described in subsection (6);
 - (r) a copy of the budget of the corporation for the current fiscal year if more than one year has passed since the registration of the declaration and description for the corporation;
 - (s) a statement setting out the fees or charges, if any, that the corporation is required to pay to the declarant or another person; and
 - (t) all other material that the regulations made under this Act require. 1998, c. 19, s. 72 (3); 2001, c. 9, Sched. D, s. 3 (1).
- g) un état indiquant si un bâtiment situé sur la propriété, une partie privative ou une partie privative projetée a été affecté à une autre fin;
 - h) un état indiquant si une ou plusieurs parties privatives ou parties privatives projetées peuvent être affectées à une fin commerciale ou autre non subordonnée à l'habitation;
 - i) un état indiquant la fraction des parties privatives ou des parties privatives projetées que le déclarant a l'intention d'offrir en blocs de parties privatives aux investisseurs;
 - j) un état indiquant la fraction des parties privatives ou des parties privatives projetées, aux 25 pour cent anticipés les plus près, que le déclarant a l'intention de louer;
 - k) un calendrier des dates proposées pour le début et l'achèvement des travaux, si la construction des commodités n'est pas terminée;
 - l) la liste des commodités que le déclarant envisage de fournir à l'acquéreur pendant la période d'occupation provisoire d'une partie privative projetée prévue à l'article 80;
 - m) une copie de la déclaration, des règlements administratifs, des règles et de l'entente de fiducie d'assurance existants ou proposés, le cas échéant;
 - n) une brève description des principales caractéristiques de toutes les conventions ou conventions proposées visées à l'article 111, 112, 113 ou 114 et de toutes celles intervenues ou proposées entre l'association et une autre association;
 - o) un état indiquant si l'association, à la connaissance du déclarant, a l'intention de fusionner avec une autre association ou si le déclarant a l'intention de faire fusionner l'association avec une autre association dans les 60 jours qui suivent la date de l'enregistrement de la déclaration et de la description pour l'association;
 - p) si une fusion est prévue aux termes de l'alinéa o), une copie de la déclaration, de la description des règlements administratifs et des règles proposés pour l'association issue de la fusion, si elle est disponible;
 - q) une copie de l'état budgétaire visé au paragraphe (6);
 - r) une copie du budget de l'association pour l'exercice en cours si plus d'un an s'est écoulé depuis l'enregistrement de la déclaration et de la description pour l'association;
 - s) un état énonçant les frais, le cas échéant, que l'association doit rembourser au déclarant ou à une autre personne;
 - t) tous les autres documents qu'exigent les règlements pris en application de la présente loi. 1998, chap. 19, par. 72 (3); 2001, chap. 9, annexe D, par. 3 (1).

Table of contents

(4) The table of contents in the disclosure statement shall be in the prescribed form, shall indicate whether the declaration, by-laws, rules or the proposed declaration, by-laws or rules of the corporation or any other material in the disclosure statement deal with the following matters and, if so, shall indicate where the matters are dealt with:

1. A statement indicating,
 - i. whether the corporation is a leasehold condominium corporation or a freehold condominium corporation, and
 - ii. if the corporation is a freehold condominium corporation, the type of freehold condominium corporation that it is.
2. The property or part of the property is or may be subject to the *Ontario New Home Warranties Plan Act* or the proposed units and common elements are enrolled or are intended to be enrolled in the Plan within the meaning of that Act in accordance with the regulations made under that Act.
3. A building on the property or a unit or a proposed unit has been converted from a previous use.
4. One or more units or proposed units may be used for commercial or other purposes not ancillary to residential purposes.
5. A provision exists with respect to pets on the property or the proposed property.
6. There exist restrictions or standards with respect to the occupancy or use of units or proposed units or the use of common elements or proposed common elements that are based on the nature or design of the facilities and services on the property or on other aspects of the buildings located on the property.
7. A statement of the portion of units or proposed units, to the nearest anticipated 25 per cent, that the declarant intends to lease.
8. A statement whether the proportion, expressed in percentages, of the common interest appurtenant to any unit or proposed unit differs in an amount of 10 per cent or more from that appurtenant to any other unit or proposed unit of the same type, size and design.
9. A statement whether the proportion, expressed in percentages, in which the owner of any unit or proposed unit is required to contribute to the common expenses differs in an amount of 10 per cent or more from that required of the owner of any other unit or proposed unit of the same type, size and design.

Sommaire

(4) Le sommaire figurant dans l'état de divulgation est dressé selon la formule prescrite et indique si la déclaration, les règlements administratifs, les règles ou la déclaration, les règlements administratifs ou les règles proposés de l'association ou tout autre élément de l'état de divulgation traitent des questions suivantes, auquel cas il indique également où celles-ci sont traitées :

1. Un état indiquant ce qui suit :
 - i. si l'association est une association condominiale de propriété à bail ou une association condominiale de propriété franche,
 - ii. dans le cas d'une association condominiale de propriété franche, le genre d'association condominiale de propriété franche dont il s'agit.
2. La propriété ou une partie de celle-ci est ou peut être assujettie à la *Loi sur le régime de garanties des logements neufs de l'Ontario* ou les parties privatives et parties communes projetées sont ou doivent être inscrites au Régime au sens de cette loi conformément aux règlements pris en application de cette loi.
3. Un bâtiment situé sur la propriété, une partie privative ou une partie privative projetée a été affecté à une autre fin.
4. Une ou plusieurs parties privatives ou parties privatives projetées peuvent être affectées à une fin commerciale ou autre non subordonnée à l'habitation.
5. Une disposition est prévue quant à la présence d'animaux familiers sur la propriété ou la propriété projetée.
6. Il existe des restrictions ou des normes à l'égard de l'occupation ou de l'utilisation de parties privatives ou de parties privatives projetées, ou de l'utilisation de parties communes ou de parties communes projetées, lesquelles tiennent compte de la nature ou de la conception des installations et des services sur la propriété ou d'autres caractéristiques des bâtiments qui y sont situés.
7. Un état indiquant la fraction des parties privatives ou des parties privatives projetées, aux 25 pour cent anticipés les plus près, que le déclarant a l'intention de louer.
8. Un état indiquant si les quotes-parts, exprimées en pourcentages, des intérêts communs qui se rattachent à toute partie privative ou partie privative projetée diffèrent de 10 pour cent ou plus de ceux qui se rattachent à toute autre partie privative ou partie privative projetée du même genre, de la même grandeur et de la même conception.
9. Un état indiquant si les quotes-parts, exprimées en pourcentages, de la contribution exigée du propriétaire de toute partie privative ou partie privative projetée aux dépenses communes diffèrent de 10 pour cent ou plus de celle exigée du propriétaire de toute autre partie privative ou partie privative projetée du même genre, de la même grandeur et de la même conception.

10. A statement whether any unit or proposed unit is exempt from a cost attributable to the rest of the units or proposed units.
11. Part or the whole of the common elements or the proposed common elements are subject to a lease or licence.
12. A statement whether parking is allowed in or on a unit, on the common elements or on a part of the common elements of which an owner has exclusive use and a statement of the restrictions on parking.
13. Any other statement specified in the regulations made under this Act. 1998, c. 19, s. 72 (4).

Copy of budget

(5) On the request of the declarant, the corporation shall, promptly and without charge, provide a copy of its budget for the current fiscal year to the declarant. 1998, c. 19, s. 72 (5).

Budget statement

(6) The budget statement is a statement for the one-year period immediately following the registration of the declaration and description and shall contain,

- (a) a statement of the common expenses of the corporation;
- (b) a statement of the proposed amount of each expense of the corporation, including the cost of the reserve fund study required for the year, the cost of the performance audit under section 44 and the cost of preparing audited financial statements if subsection 43 (7) requires the declarant to deliver them within one year following the registration of the declaration and description;
- (c) particulars of the type, frequency and level of the services to be provided;
- (d) a statement of the projected monthly common expense contribution for each type of unit;
- (e) a statement of the portion of the common expenses to be paid into a reserve fund;
- (f) a statement of the status of all pending lawsuits material to the property of which the declarant has actual knowledge and that may affect the property after the registration of a deed to the unit from the declarant to the purchaser;
- (g) a statement of the amounts of all current or expected fees, charges, rents or other revenue to be paid to or by the corporation or by any of the owners for the use of the common elements or other facilities related to the property, unless a turn over meeting has been held under section 43;

10. Un état indiquant si une partie privative ou partie privative projetée est exemptée des frais imputables au reste des parties privatives ou parties privatives projetées.
11. Une partie ou l'ensemble des parties communes ou des parties communes projetées sont assujetties à un bail ou à une permission.
12. Un état indiquant si le stationnement est permis dans une partie privative, dans les parties communes ou dans une partie des parties communes dont le propriétaire a l'usage exclusif et un état indiquant les restrictions auxquelles est assujetti le stationnement.
13. Toute autre déclaration précisée dans les règlements pris en application de la présente loi. 1998, chap. 19, par. 72 (4).

Copie du budget

(5) Sur demande du déclarant, l'association lui fournit promptement et sans frais une copie de son budget pour l'exercice en cours. 1998, chap. 19, par. 72 (5).

État budgétaire

(6) L'état budgétaire couvre la période d'un an qui suit l'enregistrement de la déclaration et de la description et comporte les éléments suivants :

- a) une indication des dépenses communes de l'association;
- b) une indication du montant projeté de chaque dépense de l'association, y compris le coût de l'étude du fonds de réserve exigée pour l'année, le coût de la vérification du rendement visée à l'article 44 et le coût de préparation des états financiers vérifiés si le paragraphe 43 (7) exige que le déclarant les remette dans l'année qui suit l'enregistrement de la déclaration et de la description;
- c) des détails quant au genre, à la fréquence et au niveau des services devant être fournis;
- d) une indication du montant prévu de la contribution mensuelle aux dépenses communes pour chaque genre de partie privative;
- e) une indication de la fraction des dépenses communes devant être versée à un fonds de réserve;
- f) une indication de l'état de toutes les instances en cours dont le déclarant a connaissance réelle qui touchent la propriété et qui sont susceptibles d'avoir une incidence sur la propriété après l'enregistrement d'un acte scellé faisant passer la partie privative du déclarant à l'acquéreur;
- g) une indication des montants de tous les droits, frais, loyers ou autres revenus, actuels ou prévus, payables à l'association ou exigibles de celle-ci ou des propriétaires, ou de certains d'entre eux, pour l'usage des parties communes ou autres installations accessoires à la propriété, à moins qu'une assemblée destinée au transfert des pouvoirs n'ait été tenue aux termes de l'article 43;

- (h) a statement of all services not included in the budget that the declarant provides, or expenses that the declarant pays and that might reasonably be expected to become, at any subsequent time, a common expense and the projected common expense contribution attributable to each of those services or expenses for each type of unit;
- (i) a statement of the projected amounts in all reserve funds at the end of the current fiscal year;
- (j) a summary of the most recent reserve fund study, if any; and
- (k) all other material that the regulations made under this Act require. 1998, c. 19, s. 72 (6).

Rescission of agreement

73. (1) A purchaser who receives a disclosure statement under subsection 72 (1) may, in accordance with this section, rescind the agreement of purchase and sale before accepting a deed to the unit being purchased that is in registerable form. 1998, c. 19, s. 73 (1).

Notice of rescission

(2) To rescind an agreement of purchase and sale under this section, a purchaser or the purchaser's solicitor shall give a written notice of rescission to the declarant or to the declarant's solicitor who must receive the notice within 10 days of the later of,

- (a) the date that the purchaser receives the disclosure statement; and
- (b) the date that the purchaser receives a copy of the agreement of purchase and sale executed by the declarant and the purchaser. 1998, c. 19, s. 73 (2).

Refund upon rescission

(3) If a declarant or the declarant's solicitor receives a notice of rescission from a purchaser under this section, the declarant shall promptly refund, without penalty or charge, to the purchaser, all money received from the purchaser under the agreement and credited towards the purchase price, together with interest on the money calculated at the prescribed rate from the date that the declarant received the money until the date the declarant refunds it. 1998, c. 19, s. 73 (3).

Material changes in disclosure statement

74. (1) Whenever there is a material change in the information contained or required to be contained in a disclosure statement delivered to a purchaser under subsection 72 (1) or a revised disclosure statement or a notice delivered to a purchaser under this section, the declarant shall deliver a revised disclosure statement or a notice to the purchaser. 1998, c. 19, s. 74 (1).

Definition

- (2) In this section,

- h) une indication de tous les services non compris dans le budget que fournit le déclarant, ou des dépenses qu'il paie et dont on peut raisonnablement croire qu'elles deviendront ultérieurement une dépense commune, et du montant prévu de la contribution aux dépenses communes imputable à chaque service ou dépense en question pour chaque genre de partie privative;
- i) une indication de tous les montants prévus dans tous les fonds de réserve à la fin de l'exercice en cours;
- j) un résumé de l'étude du fonds de réserve la plus récente, le cas échéant;
- k) tous les autres documents qu'exigent les règlements pris en application de la présente loi. 1998, chap. 19, par. 72 (6).

Résolution de la convention

73. (1) L'acquéreur qui reçoit un état de divulgation aux termes du paragraphe 72 (1) peut, conformément au présent article, résoudre la convention de vente avant d'accepter un acte scellé de la partie privative faisant l'objet de l'acquisition rédigé sous une forme enregistrable. 1998, chap. 19, par. 73 (1).

Avis de résolution

(2) Pour résoudre une convention de vente en vertu du présent article, l'acquéreur ou son avocat donne un avis écrit de résolution au déclarant ou à l'avocat de celui-ci, qui doit recevoir l'avis dans les 10 jours qui suivent celle des deux dates suivantes qui est postérieure à l'autre :

- a) la date à laquelle l'acquéreur reçoit l'état de divulgation;
- b) la date à laquelle l'acquéreur reçoit une copie de la convention de vente passée par le déclarant et l'acquéreur. 1998, chap. 19, par. 73 (2).

Restitution des sommes versées

(3) Si le déclarant ou son avocat reçoit un avis de résolution d'un acquéreur en vertu du présent article, le déclarant restitue promptement à celui-ci, sans retenue ni frais, les sommes reçues de lui en vertu de la convention à titre d'acompte sur le prix d'achat, avec les intérêts sur ces sommes calculés au taux prescrit à compter de la date à laquelle le déclarant a reçu les sommes jusqu'à celle à laquelle il les restitue. 1998, chap. 19, par. 73 (3).

Changements importants apportés à l'état de divulgation

74. (1) Lorsque survient un changement important dans les renseignements que contient ou doit contenir un état de divulgation remis à un acquéreur aux termes du paragraphe 72 (1) ou un état de divulgation mis à jour ou un avis remis à un acquéreur aux termes du présent article, le déclarant remet à l'acquéreur un état de divulgation mis à jour ou un avis. 1998, chap. 19, par. 74 (1).

Définition

- (2) La définition qui suit s'applique au présent article.

“material change” means a change or a series of changes that a reasonable purchaser, on an objective basis, would have regarded collectively as sufficiently important to the decision to purchase a unit or proposed unit in the corporation that it is likely that the purchaser would not have entered into an agreement of purchase and sale for the unit or the proposed unit or would have exercised the right to rescind such an agreement of purchase and sale under section 73, if the disclosure statement had contained the change or series of changes, but does not include,

- (a) a change in the contents of the budget of the corporation for the current fiscal year if more than one year has passed since the registration of the declaration and description for the corporation,
- (b) a substantial addition, alteration or improvement within the meaning of subsection 97 (6) that the corporation makes to the common elements after a turn-over meeting has been held under section 43,
- (c) a change in the portion of units or proposed units that the declarant intends to lease,
- (d) a change in the schedule of the proposed commencement and completion dates for the amenities of which construction had not been completed as of the date on which the disclosure statement was made, or
- (e) a change in the information contained in the statement described in subsection 161 (1) of the services provided by the municipality or the Minister of Municipal Affairs and Housing, as the case may be, as described in that subsection, if the unit or the proposed unit is in a vacant land condominium corporation. 1998, c. 19, s. 74 (2).

Contents of revised statement

(3) The revised disclosure statement or notice required under subsection (1) shall clearly identify all changes that in the reasonable belief of the declarant may be material changes and summarize the particulars of them. 1998, c. 19, s. 74 (3).

Time of delivery

(4) The declarant shall deliver the revised disclosure statement or notice to the purchaser within a reasonable time after the material change mentioned in subsection (1) occurs and, in any event, no later than 10 days before delivering to the purchaser a deed to the unit being purchased that is in registerable form. 1998, c. 19, s. 74 (4).

Purchaser's application to court

(5) Within 10 days after receiving a revised disclosure statement or a notice under subsection (1), a purchaser may make an application to the Superior Court of Justice for a determination whether a change or a series of changes set out in the statement or notice is a material change. 1998, c. 19, s. 74 (5); 2000, c. 26, Sched. B, s. 7 (5).

«changement important» S'entend d'un changement ou d'une série de changements qu'un acquéreur raisonnable, en toute objectivité, aurait considérés comme étant collectivement d'une importance telle, eu égard à la décision d'acquérir une partie privative ou une partie privative projetée comprise dans l'association, que vraisemblablement il n'aurait pas conclu de convention de vente à son égard ou il aurait exercé le droit de résoudre une telle convention en vertu de l'article 73, si l'état de divulgation avait contenu le changement ou la série de changements. Sont toutefois exclus de la présente définition :

- a) les changements dans le contenu du budget de l'association pour l'exercice en cours, si plus d'un an s'est écoulé depuis l'enregistrement de la déclaration et de la description pour l'association;
- b) les ajouts, transformations ou améliorations importants, au sens du paragraphe 97 (6), que l'association fait aux parties communes après la tenue, aux termes de l'article 43, d'une assemblée destinée au transfert des pouvoirs;
- c) les changements dans la quote-part des parties privatives ou parties privatives projetées que le déclarant a l'intention de louer;
- d) les changements dans le calendrier des dates proposées pour le début et l'achèvement des travaux pour les commodités dont la construction n'est pas terminée à la date à laquelle l'état de divulgation a été préparé;
- e) les changements dans les renseignements que contient l'état visé au paragraphe 161 (1) au sujet des services offerts par la municipalité ou par le ministre des Affaires municipales et du Logement, selon le cas, comme le prévoit ce paragraphe, si la partie privative ou la partie privative projetée est comprise dans une association condominiale de terrain nu. 1998, chap. 19, par. 74 (2).

Contenu de l'état révisé

(3) L'état de divulgation révisé ou l'avis exigé aux termes du paragraphe (1) indique clairement tous les changements qui, selon ce que croit raisonnablement le déclarant, peuvent constituer des changements importants et en fournit un résumé. 1998, chap. 19, par. 74 (3).

Délai de remise

(4) Le déclarant remet l'état de divulgation mis à jour ou l'avis à l'acquéreur dans un délai raisonnable après que survient le changement important visé au paragraphe (1) et, en tout état de cause, au plus tard 10 jours avant la remise à l'acquéreur d'un acte scellé de la partie privative faisant l'objet de l'acquisition rédigé sous une forme enregistrable. 1998, chap. 19, par. 74 (4).

Requête de l'acquéreur au tribunal

(5) Au plus tard 10 jours après avoir reçu l'état de divulgation mis à jour ou l'avis visés au paragraphe (1), l'acquéreur peut, par voie de requête, demander à la Cour supérieure de justice de décider si le changement ou la série de changements énoncés dans l'état ou l'avis constituent un changement important. 1998, chap. 19, par. 74 (5); 2000, chap. 26, annexe B, par. 7 (5).

Rescission after material change

(6) If a change or a series of changes set out in a revised disclosure statement or a notice delivered to a purchaser constitutes a material change or if a material change occurs that the declarant does not disclose in a revised disclosure statement or notice as required by subsection (1), the purchaser may, before accepting a deed to the unit being purchased that is in registerable form, rescind the agreement of purchase and sale within 10 days of the latest of,

- (a) the date on which the purchaser receives the revised disclosure statement or the notice, if the declarant delivered a revised disclosure statement or notice to the purchaser;
- (b) the date on which the purchaser becomes aware of a material change, if the declarant has not delivered a revised disclosure statement or notice to the purchaser as required by subsection (1) with respect to the change; and
- (c) the date on which the Superior Court of Justice makes a determination under subsection (5) or (8) that the change is material, if the purchaser or the declarant, as the case may be, has made an application for the determination. 1998, c. 19, s. 74 (6); 2000, c. 26, Sched. B, s. 7 (5).

Notice of rescission

(7) To rescind an agreement of purchase and sale under this section, a purchaser or the purchaser's solicitor shall give a written notice of rescission to the declarant or to the declarant's solicitor. 1998, c. 19, s. 74 (7).

Declarant's application to court

(8) Within 10 days after receiving a notice of rescission, the declarant may make an application to the Superior Court of Justice for a determination whether the change or the series of changes on which the rescission is based constitutes a material change, if the purchaser has not already made an application for the determination under subsection (5). 1998, c. 19, s. 74 (8); 2000, c. 26, Sched. B, s. 7 (5).

Refund upon rescission

(9) A declarant who receives a notice of rescission from a purchaser under this section shall refund, without penalty or charge, to the purchaser, all money received from the purchaser under the agreement and credited towards the purchase price, together with interest on the money calculated at the prescribed rate from the date that the declarant received the money until the date the declarant refunds it. 1998, c. 19, s. 74 (9).

Time of refund

(10) The declarant shall make the refund,

- (a) within 10 days after receiving a notice of rescission, if neither the purchaser nor the declarant has made an application for a determination described in subsection (5) or (8) respectively; or

Résolution par suite d'un changement important

(6) Si le changement ou la série de changements énoncés dans un état de divulgation mis à jour ou un avis remis à un acquéreur constituent un changement important ou que survient un changement important que l'acquéreur ne divulgue pas dans un état de divulgation mis à jour ou dans un avis contrairement au paragraphe (1), l'acquéreur peut, avant d'accepter un acte scellé de la partie privative faisant l'objet de l'acquisition rédigé sous une forme enregistrable, résoudre la convention de vente dans les 10 jours qui suivent celle des trois dates suivantes qui est postérieure aux deux autres :

- a) la date à laquelle l'acquéreur reçoit l'état de divulgation mis à jour ou l'avis que lui remet le déclarant;
- b) la date à laquelle un changement important vient à la connaissance de l'acquéreur, si le déclarant ne lui a pas remis d'état de divulgation mis à jour ni d'avis contrairement au paragraphe (1) à l'égard du changement;
- c) la date à laquelle la Cour supérieure de justice décide en vertu du paragraphe (5) ou (8) que le changement est important, si l'acquéreur ou le déclarant, selon le cas, a présenté une requête pour que soit prise la décision. 1998, chap. 19, par. 74 (6); 2000, chap. 26, annexe B, par. 7 (5).

Avis de résolution

(7) Pour résoudre une convention de vente en vertu du présent article, l'acquéreur ou son avocat donne un avis écrit de résolution au déclarant ou à l'avocat de celui-ci. 1998, chap. 19, par. 74 (7).

Requête du déclarant au tribunal

(8) Au plus tard 10 jours après avoir reçu un avis de résolution, le déclarant peut, par voie de requête, demander à la Cour supérieure de justice de décider si le changement ou la série de changements sur lesquels la résolution est fondée constituent un changement important, si l'acquéreur n'a pas déjà présenté une requête pour que soit prise la décision visée au paragraphe (5). 1998, chap. 19, par. 74 (8); 2000, chap. 26, annexe B, par. 7 (5).

Restitution des sommes versées

(9) Le déclarant qui reçoit un avis de résolution d'un acquéreur en vertu du présent article restitue à celui-ci, sans retenue ni frais, les sommes reçues de lui en vertu de la convention à titre d'acompte sur le prix d'achat, avec les intérêts sur ces sommes calculés au taux prescrit à compter de la date à laquelle le déclarant a reçu les sommes jusqu'à celle à laquelle il les restitue. 1998, chap. 19, par. 74 (9).

Délai de restitution

(10) Le déclarant fait la restitution :

- a) au plus tard 10 jours après avoir reçu l'avis de résolution, si ni l'acquéreur ni le déclarant n'a présenté de requête pour que soit prise la décision visée au paragraphe (5) ou (8) respectivement;

- (b) within 10 days after the court makes a determination that the change is material, if the purchaser has made an application under subsection (5) or the declarant has made an application under subsection (8). 1998, c. 19, s. 74 (10).

Accountability for budget statement

75. (1) The declarant is accountable to the corporation under this section for the budget statement that covers the one-year period immediately following the registration of the declaration and description. 1998, c. 19, s. 75 (1).

Common expenses

(2) The declarant shall pay to the corporation the amount by which the total actual amount of common expenses incurred for the period covered by the budget statement, except for those attributable to the termination of an agreement under section 111 or 112, exceeds the total budgeted amount. 1998, c. 19, s. 75 (2).

Revenue

(3) The declarant shall pay to the corporation the amount by which the total actual amount of fees, charges, rents and other revenue paid or to be paid to the corporation, during the period covered by the budget statement, for the use of any part of the common elements or assets or of any other facilities related to the property, is less than the total budgeted amount. 1998, c. 19, s. 75 (3).

Set-off

(4) If the total actual amount of revenue described in subsection (3) exceeds the total budgeted amount, the declarant may deduct the excess from any amount payable under subsection (2). 1998, c. 19, s. 75 (4).

Notice of payment

(5) After receiving the audited financial statements for the period covered by the budget statement, the board shall compare the actual amount of common expenses and revenue described in subsections (2) and (3) for the period covered by the budget statement with the budgeted amounts and shall, within 30 days of receiving the audited financial statements, give written notice to the declarant of the amount that the declarant is required to pay to the corporation under this section. 1998, c. 19, s. 75 (5).

Time for payment

(6) Within 30 days of receiving the notice, the declarant shall pay the corporation the amount that it is required to pay under this section. 1998, c. 19, s. 75 (6).

Status certificate

76. (1) The corporation shall give to each person who so requests a status certificate with respect to a unit in the corporation, in the prescribed form, that specifies the date on which it was made and that contains,

- b) au plus tard 10 jours après que le tribunal a décidé qu'il s'agit d'un changement important, si l'acquéreur a présenté une requête en vertu du paragraphe (5) ou que le déclarant a présenté une requête en vertu du paragraphe (8). 1998, chap. 19, par. 74 (10).

Responsabilité face à l'état budgétaire

75. (1) Le déclarant doit rendre compte à l'association aux termes du présent article de l'état budgétaire qui couvre la période d'un an suivant l'enregistrement de la déclaration et de la description. 1998, chap. 19, par. 75 (1).

Dépenses communes

(2) Le déclarant paie à l'association la fraction du montant réel total des dépenses communes engagées pour la période couverte par l'état budgétaire, sauf si celles-ci sont attribuables à la résiliation d'une convention aux termes de l'article 111 ou 112, qui dépasse le montant total inscrit au budget. 1998, chap. 19, par. 75 (2).

Revenus

(3) Le déclarant paie à l'association la fraction du montant réel total des droits, frais, loyers et autres revenus versés ou devant être versés à l'association, pour la période couverte par l'état budgétaire, pour l'usage des parties communes ou des biens ou d'autres installations accessoires à la propriété, qui est en-deçà du montant total inscrit au budget. 1998, chap. 19, par. 75 (3).

Compensation

(4) Si le montant réel total des revenus visé au paragraphe (3) dépasse le montant total inscrit au budget, le déclarant peut déduire l'excédent du montant payable aux termes du paragraphe (2). 1998, chap. 19, par. 75 (4).

Avis de paiement

(5) Après avoir reçu les états financiers vérifiés pour la période couverte par l'état budgétaire, le conseil compare le montant réel des dépenses communes et des revenus visés aux paragraphes (2) et (3) pour la période couverte par l'état budgétaire avec les montants inscrits au budget et, au plus tard 30 jours après avoir reçu les états financiers vérifiés, remet au déclarant un avis écrit du montant qu'il est tenu de payer à l'association aux termes du présent article. 1998, chap. 19, par. 75 (5).

Délai de paiement

(6) Au plus tard 30 jours après avoir reçu l'avis, le déclarant paie à l'association le montant qu'il est tenu de payer aux termes du présent article. 1998, chap. 19, par. 75 (6).

Certificat d'information

76. (1) L'association donne à quiconque le demande un certificat d'information à l'égard d'une partie privative comprise dans l'association, rédigé selon la formule prescrite, qui précise la date à laquelle il a été préparé et qui comporte les éléments suivants :

- (a) a statement of the common expenses for the unit and the default, if any, in payment of the common expenses;
 - (b) a statement of the increase, if any, in the common expenses for the unit that the board has declared since the date of the budget of the corporation for the current fiscal year and the reason for the increase;
 - (c) a statement of the assessments, if any, that the board has levied against the unit since the date of the budget of the corporation for the current fiscal year to increase the contribution to the reserve fund and the reason for the assessments;
 - (d) a statement of the address for service of the corporation;
 - (e) a statement of the names and address for service of the directors and officers of the corporation;
 - (f) a copy of the current declaration, by-laws and rules;
 - (g) a copy of all applications made under section 109 to amend the declaration for which the court has not made an order;
 - (h) a statement of all outstanding judgments against the corporation and the status of all legal actions to which the corporation is a party;
 - (i) a copy of the budget of the corporation for the current fiscal year, the last annual audited financial statements and the auditor's report on the statements;
 - (j) a list of all current agreements mentioned in section 111, 112 or 113 and all current agreements between the corporation and another corporation or between the corporation and the owner of the unit;
 - (k) a statement that the person requesting the status certificate has the rights described in subsections (7) and (8) with respect to the agreements mentioned in clause (j);
 - (l) a statement whether the parties have complied with all current agreements mentioned in clause 98 (1) (b) with respect to the unit;
 - (m) a statement with respect to,
 - (i) the most recent reserve fund study and updates to it,
 - (ii) the amount in the reserve fund no earlier than at the end of a month within 90 days of the date of the status certificate, and
 - (iii) current plans, if any, to increase the reserve fund under subsection 94 (8);
- a) une indication des dépenses communes pour la partie privative ainsi que des défauts de paiement des dépenses communes, le cas échéant;
 - b) une indication de l'augmentation, le cas échéant, des dépenses communes à l'égard de la partie privative que le conseil a déclarée depuis la date du budget de l'association pour l'exercice en cours ainsi que des motifs de l'augmentation;
 - c) une indication des montants, le cas échéant, que le conseil a prélevés à l'égard de la partie privative depuis la date du budget de l'association pour l'exercice en cours en vue d'augmenter la contribution au fonds de réserve et le motif invoqué pour prélever ces montants;
 - d) une indication du domicile élu de l'association;
 - e) une indication des nom et domicile élu des administrateurs et des dirigeants de l'association;
 - f) une copie de la déclaration, des règlements administratifs et des règles en vigueur;
 - g) une copie de toutes les requêtes présentées en vertu de l'article 109 en vue de modifier la déclaration pour lesquelles le tribunal n'a pas rendu d'ordonnance;
 - h) une indication de tous les jugements rendus contre l'association qui n'ont pas été exécutés et de l'état des actions en justice auxquelles elle est partie;
 - i) une copie du budget de l'association pour l'exercice en cours, des derniers états financiers annuels vérifiés et du rapport du vérificateur au sujet de ceux-ci;
 - j) une liste de toutes les conventions en vigueur mentionnées à l'article 111, 112 ou 113 et de toutes celles en vigueur entre l'association et une autre association ou entre l'association et le propriétaire de la partie privative;
 - k) un état indiquant que la personne qui demande le certificat d'information a les droits décrits aux paragraphes (7) et (8) à l'égard des conventions mentionnées à l'alinéa j);
 - l) un état indiquant si les parties se sont conformées à toutes les conventions en vigueur mentionnées à l'alinéa 98 (1) b) à l'égard de la partie privative;
 - m) un état au sujet de ce qui suit :
 - (i) l'étude du fonds de réserve la plus récente et des mises à jour de celle-ci,
 - (ii) le solde du fonds de réserve au plus tôt à la fin d'un mois comprise dans les 90 jours qui précède la date du certificat d'information,
 - (iii) les plans en vigueur, le cas échéant, visant à augmenter le fonds de réserve en vertu du paragraphe 94 (8);

- (n) a statement of those additions, alterations or improvements to the common elements, those changes in the assets of the corporation and those changes in a service of the corporation that are substantial and that the board has proposed but has not implemented, together with a statement of the purpose of them;
- (o) a statement of the number of units for which the corporation has received notice under section 83 that the unit was leased during the fiscal year preceding the date of the status certificate;
- (p) a certificate or memorandum of insurance for each of the current insurance policies;
- (q) a statement of the amounts, if any, that this Act requires be added to the common expenses payable for the unit;
- (r) a statement whether the Superior Court of Justice has made an order appointing an inspector under section 130 or an administrator under section 131;
- (s) all other material that the regulations made under this Act require. 1998, c. 19, s. 76 (1); 2000, c. 26, Sched. B, s. 7 (5).

Fee for certificate

(2) The corporation may charge the prescribed fee for providing the status certificate. 1998, c. 19, s. 76 (2).

Time for giving certificate

(3) The corporation shall give the status certificate within 10 days after receiving a request for it and payment of the fee charged by the corporation for it. 1998, c. 19, s. 76 (3).

Omission of information

(4) If a status certificate that a corporation has given under subsection (1) omits material information that it is required to contain, it shall be deemed to include a statement that there is no such information. 1998, c. 19, s. 76 (4).

Default in giving certificate

(5) A corporation that does not give a status certificate within the required time shall be deemed to have given a certificate on the day immediately after the required time has expired stating that,

- (a) there has been no default in the payment of common expenses for the unit;
- (b) the board has not declared any increase in the common expenses for the unit since the date of the budget of the corporation for the current fiscal year; and
- (c) the board has not levied any assessments against the unit since the date of the budget of the corporation for the current fiscal year to increase the contribution to the reserve fund. 1998, c. 19, s. 76 (5).

- n) un état indiquant les ajouts, les transformations et les améliorations importants que le conseil a proposé de faire aux parties communes ainsi que les changements importants qu'il a proposé d'apporter aux biens ou à un service de l'association, mais qui n'ont pas été faits ou apportés, et un état indiquant le but visé par ceux-ci;
- o) une indication du nombre de parties privatives à l'égard desquelles l'association a été avisée aux termes de l'article 83 que la partie privative était louée pendant l'exercice précédant la date du certificat d'information;
- p) un certificat ou une attestation d'assurance de chacune des polices d'assurance en vigueur;
- q) une indication des montants, le cas échéant, que la présente loi exige d'ajouter aux dépenses communes exigibles pour la partie privative;
- r) un état indiquant si la Cour supérieure de justice a rendu une ordonnance nommant un inspecteur en vertu de l'article 130 ou un administrateur judiciaire en vertu de l'article 131;
- s) tous les autres documents qu'exigent les règlements pris en application de la présente loi. 1998, chap. 19, par. 76 (1); 2000, chap. 26, annexe B, par. 7 (5).

Droits

(2) L'association peut demander les droits prescrits pour fournir le certificat d'information. 1998, chap. 19, par. 76 (2).

Délai

(3) L'association donne le certificat d'information au plus tard 10 jours après avoir reçu une demande à cet effet et le paiement des droits qu'elle demande pour celui-ci. 1998, chap. 19, par. 76 (3).

Renseignements omis

(4) Si des renseignements importants qui doivent y figurer en sont omis, le certificat d'information qu'une association a donné aux termes du paragraphe (1) est réputé comprendre une déclaration portant que de tels renseignements n'existent pas. 1998, chap. 19, par. 76 (4).

Manquement

(5) L'association qui ne donne pas de certificat d'information dans le délai imparti est réputée avoir, le lendemain du jour où le délai a expiré, donné un certificat énonçant ce qui suit :

- a) il n'y a eu aucun manquement dans le paiement des dépenses communes à l'égard de la partie privative;
- b) le conseil n'a pas déclaré d'augmentation des dépenses communes à l'égard de la partie privative depuis la date du budget de l'association pour l'exercice en cours;
- c) le conseil n'a prélevé aucun montant à l'égard de la partie privative depuis la date du budget de l'association pour l'exercice en cours en vue d'augmenter la contribution au fonds de réserve. 1998, chap. 19, par. 76 (5).

Effect of certificate

(6) The status certificate binds the corporation, as of the date it is given or deemed to have been given, with respect to the information that it contains or is deemed to contain, as against a purchaser or mortgagee of a unit who relies on the certificate. 1998, c. 19, s. 76 (6).

Examination of agreements

(7) Upon receiving a written request and reasonable notice, the corporation shall permit a person who has requested a status certificate and paid the fee charged by the corporation for the certificate, or an agent of the person duly authorized in writing, to examine the agreements mentioned in clause (1) (k) at a reasonable time and at a reasonable location. 1998, c. 19, s. 76 (7).

Copies of agreements

(8) The corporation shall, within a reasonable time, provide copies of the agreements to a person examining them, if the person so requests and pays a reasonable fee to compensate the corporation for the labour and copying charges. 1998, c. 19, s. 76 (8).

Information on corporation

77. On the request of any person, the corporation shall, without fee, provide the names and address for service of the directors and officers of the corporation, the person responsible for the management of the property of the corporation and the person to whom the corporation has delegated the responsibility for providing status certificates. 1998, c. 19, s. 77.

SALE OF UNITS**Implied covenants**

78. (1) Every agreement of purchase and sale of a proposed unit entered into by a declarant before the registration of the declaration and description that creates the unit shall be deemed to contain the following covenants by the declarant:

1. If the proposed unit is for residential purposes, a covenant to take all reasonable steps to sell the other residential units included in the property without delay, except for the units that the declarant intends to lease.
2. A covenant to take all reasonable steps to deliver to the purchaser without delay a deed to the unit that is in registerable form.
3. A covenant to hold in trust for the corporation the money, if any, that the declarant collects from the purchaser on behalf of the corporation. 1998, c. 19, s. 78 (1).

No merger of covenants

(2) The covenants shall be deemed not to merge by operation of law on delivery to the purchaser of a deed that is in registerable form. 1998, c. 19, s. 78 (2).

Effet du certificat

(6) Le certificat d'information lie l'association, à compter du jour où il est donné ou est réputé avoir été donné, à l'égard des renseignements qu'il contient ou qu'il est réputé contenir, par rapport à l'acquéreur ou au créancier hypothécaire d'une partie privative qui se fie au certificat. 1998, chap. 19, par. 76 (6).

Examen des conventions

(7) Sur réception d'une demande écrite et d'un préavis raisonnable, l'association autorise quiconque a demandé un certificat d'information et payé les droits demandés pour celui-ci par l'association, ou son mandataire muni d'une autorisation écrite, à examiner à une heure et à un endroit raisonnables les conventions mentionnées à l'alinéa (1) k). 1998, chap. 19, par. 76 (7).

Copie des conventions

(8) L'association fournit, dans un délai raisonnable, des copies des conventions à la personne qui les examine, si celle-ci le demande et acquitte un droit raisonnable à titre de compensation des frais de main-d'œuvre et de photocopie engagés par l'association. 1998, chap. 19, par. 76 (8).

Renseignements sur l'association

77. Sur demande de quiconque, l'association fournit gratuitement les nom et domicile élu de ses administrateurs et de ses dirigeants, de la personne responsable de la gestion de sa propriété ainsi que de la personne à qui elle a délégué la responsabilité de fournir les certificats d'information. 1998, chap. 19, art. 77.

VENTE DE PARTIES PRIVATIVES**Engagements implicites**

78. (1) Chaque convention de vente d'une partie privative projetée qu'a conclue un déclarant avant l'enregistrement de la déclaration et de la description qui crée la partie privative est réputée comprendre les engagements suivants du déclarant :

1. Si la partie privative projetée est affectée à l'habitation, l'engagement de prendre toutes les mesures raisonnables pour vendre sans délai les autres parties privatives affectées à l'habitation comprises dans la propriété, sauf s'il s'agit des parties privatives que le déclarant a l'intention de louer.
2. L'engagement de prendre toutes les mesures raisonnables pour délivrer sans délai à l'acquéreur un acte scellé de la partie privative rédigé sous une forme enregistrable.
3. L'engagement de détenir en fiducie pour le compte de l'association les sommes, le cas échéant, que le déclarant perçoit de l'acquéreur au nom de l'association. 1998, chap. 19, par. 78 (1).

Aucune fusion des engagements

(2) Les engagements sont réputés ne pas être fusionnés par l'effet de la loi sur délivrance à l'acquéreur d'un acte scellé rédigé sous une forme enregistrable. 1998, chap. 19, par. 78 (2).

Compliance order

(3) If the declarant breaches a covenant described in subsection (1), the purchaser under the agreement of purchase and sale may make an application for an order under section 134 and an order may be made under that section. 1998, c. 19, s. 78 (3).

Duty to register declaration and description

79. (1) A declarant who has entered into an agreement of purchase and sale of a proposed unit shall take all reasonable steps to complete the buildings required by the agreement subject to all prescribed requirements and to register, without delay, a declaration and description in respect of the property in which the proposed unit will be included. 1998, c. 19, s. 79 (1).

No right to terminate

(2) Despite any provision to the contrary in the agreement of purchase and sale, the declarant is not entitled to terminate an agreement of purchase and sale of a proposed unit by reason only of the failure to register the declaration and description within a period of time specified in the agreement, unless the purchaser consents to the termination in writing. 1998, c. 19, s. 79 (2).

Application to court

(3) Despite subsection (2), if a declaration and description have not been registered, the declarant may, upon 15 days written notice to the purchasers of all proposed units in the property affected by the declaration and description, make an application to the Superior Court of Justice for an order terminating the agreements of purchase and sale of the purchasers. 1998, c. 19, s. 79 (3); 2000, c. 26, Sched. B, s. 7 (5).

Subsequent registration

(4) The court may, in the order, provide that a declaration and description shall not be registered in respect of the property in which the proposed units will be included during a period specified in the order. 1998, c. 19, s. 79 (4).

Considerations

(5) On an application for an order, the court shall consider whether,

- (a) the declarant has taken all reasonable steps to register a declaration and description;
- (b) a declaration and description can be registered within a reasonable period of time; and
- (c) the failure and inability to register a declaration and description is caused by circumstances beyond the control of the declarant. 1998, c. 19, s. 79 (5).

Registration of order

(6) The order is ineffective until a certified copy of it is registered. 1998, c. 19, s. 79 (6).

Ordonnance de conformité

(3) Si le déclarant manque à un engagement visé au paragraphe (1), l'acquéreur visé par la convention de vente peut, par voie de requête, demander que soit rendue une ordonnance en vertu de l'article 134 et une ordonnance peut être rendue en vertu de cet article. 1998, chap. 19, par. 78 (3).

Obligation d'enregistrer une déclaration et une description

79. (1) Le déclarant qui a conclu une convention de vente d'une partie privative projetée prend toutes les mesures raisonnables pour terminer les bâtiments exigés par la convention, sous réserve de toutes les exigences prescrites, et pour enregistrer sans délai une déclaration et une description relatives à la propriété dans laquelle sera comprise la partie privative projetée. 1998, chap. 19, par. 79 (1).

Aucun droit de résiliation

(2) Malgré toute stipulation contraire de la convention de vente, le déclarant n'a pas le droit de résilier une convention de vente d'une partie privative projetée pour le seul motif que la déclaration et la description n'ont pas été enregistrées dans le délai prévu dans la convention, à moins que l'acquéreur ne consente par écrit à la résiliation. 1998, chap. 19, par. 79 (2).

Requête au tribunal

(3) Malgré le paragraphe (2), si une déclaration et une description n'ont pas été enregistrées, le déclarant peut, par voie de requête et sur préavis écrit de 15 jours donné aux acquéreurs de toutes les parties privatives projetées comprises dans la propriété visée par la déclaration et la description, demander à la Cour supérieure de justice de rendre une ordonnance résiliant les conventions de vente des acquéreurs. 1998, chap. 19, par. 79 (3); 2000, chap. 26, annexe B, par. 7 (5).

Enregistrement ultérieur

(4) Le tribunal peut prévoir dans l'ordonnance qu'une déclaration et une description ne doivent pas être enregistrées, pendant la période précisée dans l'ordonnance, relativement à la propriété dans laquelle seront comprises les parties privatives projetées. 1998, chap. 19, par. 79 (4).

Considérations

(5) Sur requête présentée en vue d'obtenir une ordonnance, le tribunal examine si :

- a) le déclarant a pris toutes les mesures raisonnables pour enregistrer une déclaration et une description;
- b) une déclaration et une description peuvent être enregistrées dans un délai raisonnable;
- c) l'omission et l'impossibilité d'enregistrer une déclaration et une description sont attribuables à des circonstances indépendantes de la volonté du déclarant. 1998, chap. 19, par. 79 (5).

Enregistrement de l'ordonnance

(6) L'ordonnance est sans effet tant qu'une copie certifiée conforme de celle-ci n'est pas enregistrée. 1998, chap. 19, par. 79 (6).

Interim occupancy

80. (1) An agreement of purchase and sale may permit or require interim occupancy of a proposed unit. 1998, c. 19, s. 80 (1).

Definition

(2) In this section,

“interim occupancy” means the occupancy of a proposed unit before the purchaser receives a deed to the unit that is in registerable form. 1998, c. 19, s. 80 (2).

Right to pay in full

(3) Despite any provision to the contrary in the agreement of purchase and sale, before the expiry of the time period mentioned in subsection 73 (2) for rescinding the agreement, a purchaser may elect to pay in full, on assuming interim occupancy of the proposed unit, the balance of the purchase price remaining after deducting the amounts paid under the agreement before assuming interim occupancy. 1998, c. 19, s. 80 (3).

Occupancy fee

(4) If the purchaser assumes interim occupancy of a proposed unit or is required to do so under the agreement of purchase and sale, the declarant may charge the purchaser a monthly occupancy fee which shall not be greater than the total of the following amounts:

1. Where applicable, interest calculated on a monthly basis on the unpaid balance of the purchase price at the prescribed rate.
2. An amount reasonably estimated on a monthly basis for municipal taxes attributable to the unit.
3. The projected monthly common expense contribution for the unit. 1998, c. 19, s. 80 (4).

Reserve fund contribution

(5) If the declarant charges the purchaser a monthly occupancy fee for interim occupancy of a proposed unit for residential purposes for longer than six months and the monthly occupancy fee includes a projected contribution to the reserve fund of the corporation, then, with respect to the occupancy fee for each month after the sixth month, the declarant shall hold in trust and remit to the corporation upon registering the declaration and description the portion of the monthly occupancy fee that represents the projected contribution to the reserve fund. 1998, c. 19, s. 80 (5).

Rights and duties of declarant

(6) If a purchaser assumes interim occupancy of a proposed unit, the declarant,

- (a) shall provide those services that the corporation will have a duty to provide to owners after the registration of the declaration and description that creates the unit;

Occupation provisoire

80. (1) La convention de vente peut permettre ou exiger l'occupation provisoire d'une partie privative projetée. 1998, chap. 19, par. 80 (1).

Définition

(2) La définition qui suit s'applique au présent article.

«occupation provisoire» S'entend de l'occupation d'une partie privative projetée avant que l'acquéreur reçoive un acte scellé de la partie privative rédigé sous une forme enregistrable. 1998, chap. 19, par. 80 (2).

Droit de payer le plein montant

(3) Malgré toute stipulation contraire de la convention de vente, l'acquéreur peut, avant l'expiration du délai prévu au paragraphe 73 (2) pour résoudre la convention, choisir de verser, à la date où il assume l'occupation provisoire de la partie privative projetée, le solde intégral du prix d'achat après déduction des montants versés aux termes de la convention avant cette date. 1998, chap. 19, par. 80 (3).

Frais d'occupation

(4) Si l'acquéreur assume l'occupation provisoire d'une partie privative projetée ou est tenu de le faire aux termes de la convention de vente, le déclarant peut lui demander des frais d'occupation mensuels, lesquels ne doivent pas dépasser le total des montants suivants :

1. Le cas échéant, l'intérêt calculé sur une base mensuelle sur le solde impayé du prix d'achat au taux prescrit.
2. Un montant estimatif raisonnable, calculé sur une base mensuelle, pour les impôts municipaux imputables à la partie privative.
3. La contribution mensuelle prévue aux dépenses communes pour la partie privative. 1998, chap. 19, par. 80 (4).

Contribution au fonds de réserve

(5) Si le déclarant demande à l'acquéreur des frais d'occupation mensuels pour l'occupation provisoire d'une partie privative projetée affectée à l'habitation pour une période de plus de six mois et que les frais d'occupation mensuels comprennent une contribution estimative au fonds de réserve de l'association, le déclarant détient en fiducie et remet à l'association dès l'enregistrement de la déclaration et de la description, à l'égard des frais d'occupation pour chaque mois au-delà du sixième mois, la fraction des frais d'occupation mensuels qui représente la contribution estimative au fonds de réserve. 1998, chap. 19, par. 80 (5).

Droits et devoirs du déclarant

(6) Si un acquéreur assume l'occupation provisoire d'une partie privative projetée, le déclarant :

- a) fournit les services que l'association aura le devoir de fournir aux propriétaires après l'enregistrement de la déclaration et de la description qui crée la partie privative;

- (b) shall repair and maintain the proposed property and the proposed unit in the same manner as the corporation will have a duty to repair after damage and maintain after the registration of the declaration and description that creates the unit;
- (c) has the same right of entry that the corporation will have after the registration of the declaration and description that creates the unit;
- (d) may withhold consent to an assignment of the right to occupy the proposed unit;
- (e) may charge a reasonable fee for consenting to an assignment of the right to occupy the proposed unit; and
- (f) shall, within 30 days of the registration of the declaration and description that creates the unit, notify the purchaser in writing of the date and instrument numbers of the registration, unless within that time the purchaser receives a deed to the unit that is in registerable form. 1998, c. 19, s. 80 (6).

Application of *Tenant Protection Act*, 1997

(7) The rights and duties described in subsection (6) apply despite any provision to the contrary in the *Tenant Protection Act*, 1997. 1998, c. 19, s. 80 (11).

Refund of municipal taxes

(8) The declarant shall, on delivering to the purchaser a deed that is in registerable form or as soon as is practicable after delivery, refund to the purchaser the portion of the monthly occupancy fee that the purchaser has paid on account of municipal taxes attributable to the proposed unit in excess of the amount actually assessed against the unit. 1998, c. 19, s. 80 (8).

Municipal taxes payable

(9) If the portion of the monthly occupancy fee that the purchaser has paid on account of municipal taxes attributable to the proposed unit is insufficient to pay the amount actually assessed against the unit, the declarant may require the purchaser to pay the difference between the two amounts. 1998, c. 19, s. 80 (9).

Non-application

(10) Sections 100, 101, 102, 114, 115 and 116 and Part VI of the *Tenant Protection Act*, 1997 do not apply to interim occupancy and monthly occupancy fees charged under this section. 2000, c. 26, Sched. B, s. 7 (6).

(11) SPENT: 1998, c. 19, s. 80 (11).

(12) SPENT: 1998, c. 19, s. 80 (12).

Money held in trust

81. (1) A declarant shall ensure that a trustee of a prescribed class or the declarant's solicitor receives and holds in trust all money, together with interest earned on it, as soon as a person makes a payment,

- b) répare et entretient la propriété projetée et la partie privative projetée de la même façon que l'association aura le devoir de le faire à la suite de dommages après l'enregistrement de la déclaration et de la description qui crée la partie privative;
- c) a le même droit d'entrée que possédera l'association après l'enregistrement de la déclaration et de la description qui crée la partie privative;
- d) peut refuser son consentement à la cession du droit d'occuper la partie privative projetée;
- e) peut demander des droits raisonnables pour donner son consentement à la cession du droit d'occuper la partie privative projetée;
- f) dans les 30 jours qui suivent l'enregistrement de la déclaration et de la description qui crée la partie privative, avise l'acquéreur par écrit de la date et des numéros d'acte de l'enregistrement, à moins qu'entre-temps l'acquéreur ne reçoive un acte scellé de la partie privative rédigé sous une forme enregistrable. 1998, chap. 19, par. 80 (6).

Champ d'application de la *Loi de 1997 sur la protection des locataires*

(7) Les droits et devoirs décrits au paragraphe (6) s'appliquent malgré toute disposition contraire de la *Loi de 1997 sur la protection des locataires*. 1998, chap. 19, par. 80 (11).

Restitution d'impôts municipaux

(8) Sur délivrance à l'acquéreur d'un acte scellé rédigé sous une forme enregistrable ou le plus tôt possible par la suite, le déclarant restitue à l'acquéreur la fraction des frais d'occupation mensuels que celui-ci a payée au titre des impôts municipaux imputables à la partie privative projetée et qui dépasse le montant réellement évalué à l'égard de celle-ci. 1998, chap. 19, par. 80 (8).

Impôts municipaux exigibles

(9) Si la fraction des frais d'occupation mensuels que l'acquéreur a payée au titre des impôts municipaux imputables à la partie privative projetée ne suffit pas à payer le montant réellement évalué à l'égard de celle-ci, le déclarant peut exiger que l'acquéreur verse la différence entre les deux montants. 1998, chap. 19, par. 80 (9).

Non-application

(10) Les articles 100, 101, 102, 114, 115 et 116 et la partie VI de la *Loi de 1997 sur la protection des locataires* ne s'appliquent pas à l'occupation provisoire ni aux frais d'occupation mensuels demandés aux termes du présent article. 2000, chap. 26, annexe B, par. 7 (6).

(11) PÉRIMÉ : 1998 chap. 19, par. 80 (11).

(12) PÉRIMÉ : 1998 chap. 19, par. 80 (12).

Sommes détenues en fiducie

81. (1) Le déclarant veille à ce que son avocat ou un fiduciaire d'une catégorie prescrite reçoive et détienne en fiducie les sommes, ainsi que les intérêts sur celles-ci, dès qu'une personne effectue un paiement, selon le cas :

- (a) with respect to reserving a right to enter into an agreement of purchase and sale for the purchase of a proposed unit;
- (b) on account of an agreement of purchase and sale of a proposed unit; or
- (c) on account of a sale of a proposed unit. 1998, c. 19, s. 81 (1).

Exception

- (2) Subsection (1) does not apply to money received,
 - (a) on account of the purchase of personal property included in the proposed unit that is not to be permanently affixed to the land; or
 - (b) as an occupancy fee under subsection 80 (4). 1998, c. 19, s. 81 (2).

Reservation money

(3) If a person has paid money to reserve a right to enter into an agreement of purchase and sale for the purchase of a proposed unit and subsequently enters into such an agreement with the declarant, the declarant shall, on entering into the agreement, credit the money received to the purchase price under the agreement, despite any provision of the agreement. 1998, c. 19, s. 81 (3).

Trustee

(4) Upon receiving money that is required to be held in trust under subsection (1), a trustee of a prescribed class shall hold the money in trust in a separate account in Ontario designated as a trust account at a bank listed in Schedule I or II to the *Bank Act* (Canada), a trust corporation, a loan corporation or a credit union. 1998, c. 19, s. 81 (4); 2002, c. 8, Sched. I, s. 7 (1).

Declarant's solicitor

(5) Upon receiving money that is required to be held in trust under subsection (1), the declarant's solicitor shall hold the money in trust in a trust account in Ontario. 1998, c. 19, s. 81 (5).

Evidence of compliance

(6) Within 10 days of the payment of the money under subsection (1), the declarant shall provide to the person who paid the money written evidence, in the form prescribed by the Minister, of compliance with subsection (1) and one of subsections (4) and (5). 1998, c. 19, s. 81 (6).

Duration of trust

(7) Despite the registration of a declaration and description, the person who holds money in trust under subsection (1) shall hold it in trust until,

- (a) the person holding the money in trust disposes of it to the person entitled to it, where the disposal is done in accordance with this Act and an agreement that the person who paid the money has entered into with respect to the proposed unit; or

- a) pour réserver un droit de conclure une convention de vente en vue de l'acquisition d'une partie privative projetée;
- b) par suite de la conclusion d'une convention de vente d'une partie privative projetée;
- c) pour la vente d'une partie privative projetée. 1998, chap. 19, par. 81 (1).

Exception

(2) Le paragraphe (1) ne s'applique pas aux sommes reçues, selon le cas :

- a) pour l'acquisition de biens meubles compris dans la partie privative projetée qui ne doivent pas être fixés en permanence au bien-fonds;
- b) au titre des frais d'occupation visés au paragraphe 80 (4). 1998, chap. 19, par. 81 (2).

Sommes affectées à la réservation

(3) Si une personne a payé des sommes pour réserver un droit de conclure une convention de vente en vue de l'acquisition d'une partie privative projetée et qu'elle conclut ensuite une telle convention avec le déclarant, celui-ci, au moment de conclure la convention, affecte les sommes reçues au crédit du prix d'achat aux termes de la convention, malgré toute disposition de la convention. 1998, chap. 19, par. 81 (3).

Fiduciaire

(4) Dès qu'il reçoit des sommes qui doivent être détenues en fiducie aux termes du paragraphe (1), le fiduciaire d'une catégorie prescrite détient les sommes en fiducie dans un compte distinct en Ontario désigné comme compte en fiducie dans une banque mentionnée à l'annexe I ou II de la *Loi sur les banques* (Canada), une société de fiducie, une société de prêt ou une caisse. 1998, chap. 19, par. 81 (4); 2002, chap. 8, annexe I, par. 7 (1).

Avocat du déclarant

(5) Dès qu'il reçoit des sommes qui doivent être détenues en fiducie aux termes du paragraphe (1), l'avocat du déclarant détient les sommes en fiducie dans un compte de fiducie en Ontario. 1998, chap. 19, par. 81 (5).

Preuve de conformité

(6) Dans les 10 jours qui suivent le paiement des sommes visées au paragraphe (1), le déclarant fournit à la personne qui a payé les sommes la preuve écrite, rédigée selon la formule que prescrit le ministre, de conformité au paragraphe (1) et au paragraphe (4) ou (5). 1998, chap. 19, par. 81 (6).

Durée de la fiducie

(7) Malgré l'enregistrement d'une déclaration et d'une description, la personne qui détient des sommes en fiducie aux termes du paragraphe (1) les détient en fiducie :

- a) soit jusqu'à ce qu'elle les remette à la personne qui y a droit, si la remise se fait conformément à la présente loi et à une convention que la personne qui les a payées a conclue à l'égard de la partie privative projetée;

- (b) the declarant ensures that security of a prescribed class is provided for the money, except if the money has been received under clause (1) (a) and has not been credited to the purchase price under the agreement. 1998, c. 19, s. 81 (7).

Interest

82. (1) The declarant shall pay interest at the prescribed rate to the purchaser on all money that a person pays on account of the purchase price of a proposed unit or that the declarant credits to the purchase price of a proposed unit. 1998, c. 19, s. 82 (1).

Money released from trust

(2) The interest is payable on the money even if, under clause 81 (7) (b), the declarant provides security of a prescribed class for the money. 1998, c. 19, s. 82 (2).

Calculation

(3) The interest shall be calculated from the day the person pays the money received until the day the proposed unit is available for possession or occupancy in accordance with the purchaser's agreement of purchase and sale with the declarant. 1998, c. 19, s. 82 (3).

Time of payment

(4) The interest shall be paid to the purchaser by way of payment or set-off,

- (a) on the day the declarant delivers to the purchaser a deed to the proposed unit that is in registerable form, if the declarant so elects; or
- (b) on the day the proposed unit is available for possession or occupancy in accordance with the purchaser's agreement of purchase and sale with the declarant, otherwise. 1998, c. 19, s. 82 (4).

Compound interest

(5) A declarant who elects to pay the interest to the purchaser on the day of delivering to the purchaser a deed to the proposed unit that is in registerable form shall, on that day, pay interest to the purchaser at the prescribed rate on the interest that the declarant is required to pay under subsection (1). 1998, c. 19, s. 82 (5).

Calculation

(6) The declarant shall pay the interest payable under subsection (5) from the day the proposed unit is available for possession or occupancy in accordance with the purchaser's agreement of purchase and sale with the declarant until the day of payment. 1998, c. 19, s. 82 (6).

Terminated agreements

(7) If an agreement of purchase and sale provides that a purchaser is entitled to a return of money paid under the agreement upon termination of the agreement and the agreement is terminated, the declarant shall pay interest at the prescribed rate to the purchaser on the money returned. 1998, c. 19, s. 82 (7).

- b) soit jusqu'à ce que le déclarant se soit assuré qu'une sûreté d'une catégorie prescrite est fournie pour les sommes, sauf si celles-ci ont été reçues aux termes de l'alinéa (1) a), mais qu'elles n'ont pas été affectées, au crédit du prix d'achat aux termes de la convention. 1998, chap. 19, par. 81 (7).

Intérêts

82. (1) Le déclarant paie des intérêts au taux prescrit à l'acquéreur sur les sommes qu'une personne paie à titre d'acompte sur le prix d'achat d'une partie privative projetée ou que le déclarant affecte au crédit du prix d'achat d'une partie privative projetée. 1998, chap. 19, par. 82 (1).

Sommes libérées de la fiducie

(2) Les intérêts sont payables sur les sommes même si, aux termes de l'alinéa 81 (7) b), le déclarant fournit pour celles-ci une sûreté d'une catégorie prescrite. 1998, chap. 19, par. 82 (2).

Calcul

(3) Les intérêts sont calculés à compter du jour où la personne paie les sommes jusqu'au jour où la partie privative projetée est disponible pour la prise de possession ou l'occupation conformément à la convention de vente que l'acquéreur a conclue avec le déclarant. 1998, chap. 19, par. 82 (3).

Délai de paiement

(4) Les intérêts sont payés à l'acquéreur sous forme de paiement ou de compensation :

- a) le jour où le déclarant lui délivre un acte scellé de la partie privative projetée rédigé sous une forme enregistrable, si tel est le choix du déclarant;
- b) le jour où la partie privative projetée est disponible pour la prise de possession ou l'occupation conformément à la convention de vente que l'acquéreur a conclue avec le déclarant, dans les autres cas. 1998, chap. 19, par. 82 (4).

Intérêts composés

(5) Le déclarant qui choisit de payer les intérêts à l'acquéreur le jour où il lui délivre un acte scellé de la partie privative projetée rédigé sous une forme enregistrable lui paie, ce jour-là, des intérêts au taux prescrit sur les intérêts qu'il est tenu de payer aux termes du paragraphe (1). 1998, chap. 19, par. 82 (5).

Calcul

(6) Le déclarant paie les intérêts payables aux termes du paragraphe (5) à compter du jour où la partie privative projetée est disponible pour la prise de possession ou l'occupation conformément à la convention de vente que l'acquéreur a conclue avec le déclarant, jusqu'au jour où les paiements sont effectués. 1998, chap. 19, par. 82 (6).

Résiliation de conventions

(7) Si une convention de vente prévoit qu'un acquéreur a droit au remboursement de sommes payées aux termes de la convention en cas de résiliation de la convention et que celle-ci est résiliée, le déclarant paie à l'acquéreur des intérêts au taux prescrit sur les sommes remboursées. 1998, chap. 19, par. 82 (7).

Excess interest

(8) The declarant is entitled to the excess of all interest earned on money held in trust over the interest it is required to pay under this section. 1998, c. 19, s. 82 (8).

LEASE OF UNITS**Notification by owner**

83. (1) The owner of a unit who leases the unit or renews a lease of the unit shall, within 30 days of entering into the lease or the renewal, as the case may be,

- (a) notify the corporation that the unit is leased;
- (b) provide the corporation with the lessee's name, the owner's address and a copy of the lease or renewal or a summary of it in the form prescribed by the Minister; and
- (c) provide the lessee with a copy of the declaration, by-laws and rules of the corporation. 1998, c. 19, s. 83 (1).

Termination of lease

(2) If a lease of a unit is terminated and not renewed, the owner of the unit shall notify the corporation in writing. 1998, c. 19, s. 83 (2).

Record of notices

(3) A corporation shall maintain a record of the notices that it receives under this section. 1998, c. 19, s. 83 (3).

**PART VI
OPERATION****COMMON EXPENSES****Contribution of owners**

84. (1) Subject to the other provisions of this Act, the owners shall contribute to the common expenses in the proportions specified in the declaration. 1998, c. 19, s. 84 (1).

Common surplus

(2) A common surplus in a corporation shall be applied either against future common expenses or paid into the reserve fund, and except on termination, shall not be distributed to the owners or mortgagees of the units. 1998, c. 19, s. 84 (2).

No avoidance

(3) An owner is not exempt from the obligation to contribute to the common expenses even if,

- (a) the owner has waived or abandoned the right to use the common elements or part of them;
- (b) the owner is making a claim against the corporation; or
- (c) the declaration, by-laws or rules restrict the owner from using the common elements or part of them. 1998, c. 19, s. 84 (3).

Intérêts excédentaires

(8) Le déclarant a droit à la fraction des intérêts courus sur les sommes détenues en fiducie qui dépasse les intérêts qu'il est tenu de payer aux termes du présent article. 1998, chap. 19, par. 82 (8).

LOCATION DE PARTIES PRIVATIVES**Avis du propriétaire**

83. (1) Le propriétaire d'une partie privative qui loue celle-ci ou en reconduit le bail fait ce qui suit dans les 30 jours qui suivent la conclusion du bail ou la reconduction, selon le cas :

- a) il avise l'association que la partie privative est louée;
- b) il fournit à l'association le nom du preneur à bail, l'adresse du propriétaire et une copie du bail ou du bail reconduit ou un résumé de celui-ci rédigé selon la formule que prescrit le ministre;
- c) il fournit au preneur à bail une copie de la déclaration, des règlements administratifs et des règles de l'association. 1998, chap. 19, par. 83 (1).

Résiliation du bail

(2) Si le bail d'une partie privative est résilié et qu'il n'est pas reconduit, le propriétaire de la partie privative en avise l'association par écrit. 1998, chap. 19, par. 83 (2).

Registre des avis

(3) L'association tient un registre des avis qu'elle reçoit aux termes du présent article. 1998, chap. 19, par. 83 (3).

**PARTIE VI
EXPLOITATION****DÉPENSES COMMUNES****Contribution des propriétaires**

84. (1) Sous réserve des autres dispositions de la présente loi, les propriétaires contribuent aux dépenses communes selon les quotes-parts précisées dans la déclaration. 1998, chap. 19, par. 84 (1).

Excédent commun

(2) L'excédent commun d'une association est soit affecté aux dépenses communes futures, soit versé au fonds de réserve. Il ne doit pas être réparti entre les propriétaires ou les créanciers hypothécaires des parties privatives, sauf à la dissolution. 1998, chap. 19, par. 84 (2).

Non-extinction de l'obligation

(3) Un propriétaire n'est pas soustrait à l'obligation qu'il a de contribuer aux dépenses communes même si, selon le cas :

- a) il a renoncé au droit d'utiliser les parties communes ou toute portion de celles-ci ou l'a délaissé;
- b) il présente une réclamation contre l'association;
- c) la déclaration, les règlements administratifs ou les règles limitent son usage des parties communes ou de toute portion de celles-ci. 1998, chap. 19, par. 84 (3).

Lien upon default

85. (1) If an owner defaults in the obligation to contribute to the common expenses, the corporation has a lien against the owner's unit and its appurtenant common interest for the unpaid amount together with all interest owing and all reasonable legal costs and reasonable expenses incurred by the corporation in connection with the collection or attempted collection of the unpaid amount. 1998, c. 19, s. 85 (1).

Expiration of lien

(2) The lien expires three months after the default that gave rise to the lien occurred unless the corporation within that time registers a certificate of lien in a form prescribed by the Minister. 1998, c. 19, s. 85 (2).

Certificate of lien

- (3) A certificate of lien when registered covers,
- (a) the amount owing under all of the corporation's liens against the owner's unit that have not expired at the time of registration of the certificate;
 - (b) the amount by which the owner defaults in the obligation to contribute to the common expenses after the registration of the certificate; and
 - (c) all interest owing and all reasonable legal costs and reasonable expenses that the corporation incurs in connection with the collection or attempted collection of the amounts described in clauses (a) and (b), including the costs of preparing and registering the certificate of lien and a discharge of it. 1998, c. 19, s. 85 (3).

Notice to owner

(4) At least 10 days before the day a certificate of lien is registered, the corporation shall give written notice of the lien to the owner whose unit is affected by the lien. 1998, c. 19, s. 85 (4).

Service of notice

(5) The corporation shall give the notice by personal service or by sending it by prepaid mail addressed to the owner at the address for service that appears in the record of the corporation maintained under subsection 47 (2). 1998, c. 19, s. 85 (5).

Lien enforcement

(6) The lien may be enforced in the same manner as a mortgage. 1998, c. 19, s. 85 (6).

Discharge of lien

(7) Upon payment of the amounts described in subsection (3), the corporation shall prepare and register a discharge of the certificate of lien in the form prescribed by the Minister and shall advise the owner in writing of the particulars of the registration. 1998, c. 19, s. 85 (7).

Privilège en cas de manquement à une obligation

85. (1) Si un propriétaire manque à l'obligation de contribuer aux dépenses communes, l'association détient un privilège sur la partie privative du propriétaire et l'intérêt commun qui s'y rattache. Le privilège garantit le montant impayé ainsi que tous les intérêts dus et tous les frais de justice et coûts raisonnables engagés par l'association pour le percevoir ou tenter de le percevoir. 1998, chap. 19, par. 85 (1).

Expiration du privilège

(2) Le privilège expire trois mois après le défaut de paiement qui lui a donné naissance, à moins que l'association n'enregistre pendant ce délai un certificat de privilège rédigé selon la formule que prescrit le ministre. 1998, chap. 19, par. 85 (2).

Certificat de privilège

(3) Le certificat de privilège, lorsqu'il est enregistré, couvre ce qui suit :

- a) le montant dû au titre de tous les privilèges de l'association sur la partie privative du propriétaire qui ne sont pas expirés au moment de l'enregistrement du certificat;
- b) le montant que le propriétaire néglige de payer, après l'enregistrement du certificat, au titre de l'obligation qu'il a de contribuer aux dépenses communes;
- c) tous les intérêts dus et tous les frais de justice et coûts raisonnables que l'association engage pour percevoir ou tenter de percevoir les montants visés aux alinéas a) et b), y compris les frais de préparation et d'enregistrement du certificat de privilège et d'une mainlevée à son égard. 1998, chap. 19, par. 85 (3).

Avis au propriétaire

(4) Au moins 10 jours avant le jour de l'enregistrement du certificat de privilège, l'association donne un avis écrit du privilège au propriétaire de la partie privative visée par le privilège. 1998, chap. 19, par. 85 (4).

Signification de l'avis

(5) L'association donne l'avis en le signifiant à personne ou en l'envoyant par courrier affranchi au propriétaire, au domicile élu qui figure au registre qu'elle tient aux termes du paragraphe 47 (2). 1998, chap. 19, par. 85 (5).

Exécution du privilège

(6) Le privilège peut être exécuté de la même façon qu'une hypothèque. 1998, chap. 19, par. 85 (6).

Mainlevée du privilège

(7) Sur paiement des montants visés au paragraphe (3), l'association prépare et enregistre une mainlevée du certificat de privilège selon la formule que prescrit le ministre et avise le propriétaire par écrit des détails de l'enregistrement. 1998, chap. 19, par. 85 (7).

Priority of lien

86. (1) Subject to subsection (2), a lien mentioned in subsection 85 (1) has priority over every registered and unregistered encumbrance even though the encumbrance existed before the lien arose but does not have priority over,

- (a) a claim of the Crown other than by way of a mortgage;
- (b) a claim for taxes, charges, rates or assessments levied or recoverable under the *Municipal Act, 2001*, the *Education Act*, the *Local Roads Boards Act* or the *Statute Labour Act*; or
- (c) a lien or claim that is prescribed. 1998, c. 19, s. 86 (1); 2002, c. 17, Sched. F, Table.

Exception, non-residential lien

(2) A lien in respect of a unit for non-residential purposes does not have priority under this section in respect of the amount by which the owner of the unit has defaulted in the obligation to contribute to the common expenses before the coming into force of this section. 1998, c. 19, s. 86 (2).

Notice of lien

(3) The corporation shall, on or before the day a certificate of lien is registered, give written notice of the lien to every encumbrancer whose encumbrance is registered against the title of the unit affected by the lien. 1998, c. 19, s. 86 (3).

Service of notice

(4) The corporation shall give the notice by personal service or by sending it by registered prepaid mail addressed to the encumbrancer at the encumbrancer's last known address. 1998, c. 19, s. 86 (4).

Effect of no notice

(5) Subject to subsection (6), the lien loses its priority over an encumbrance unless the corporation gives the required notice to the encumbrancer. 1998, c. 19, s. 86 (5).

Priority if notice late

(6) If a corporation gives notice of a lien to an encumbrancer after the day the certificate of lien is registered, the lien shall have priority over the encumbrance to the extent of,

- (a) the arrears of common expenses that accrued during the three months before the day notice is given and that continue to accrue subsequent to that day; and
- (b) all interest owing on the arrears and all reasonable legal costs and reasonable expenses incurred by the corporation in connection with the collection or attempted collection of the arrears. 1998, c. 19, s. 86 (6).

Priorité du privilège

86. (1) Sous réserve du paragraphe (2), le privilège mentionné au paragraphe 85 (1) a priorité sur toute autre sûreté réelle, enregistrée ou non, même si celle-ci existait avant la naissance du privilège. Il n'a toutefois pas priorité, selon le cas :

- a) sur une réclamation de la Couronne, à l'exception d'une hypothèque;
- b) sur une réclamation pour des taxes, redevances ou impôts prélevés ou recouvrables en vertu de la *Loi de 2001 sur les municipalités*, de la *Loi sur l'éducation*, de la *Loi sur les régies des routes locales* ou de la *Loi sur les corvées légales*;
- c) sur les privilèges ou réclamations prescrits. 1998, chap. 19, par. 86 (1); 2002, chap. 17, annexe F, tableau.

Exception, privilège non affecté à l'habitation

(2) Le privilège à l'égard d'une partie privative qui est affectée à des fins autres que l'habitation n'a pas priorité aux termes du présent article à l'égard du montant que le propriétaire de la partie privative a négligé de payer, avant l'entrée en vigueur du présent article, au titre de l'obligation qu'il a de contribuer aux dépenses communes. 1998, chap. 19, par. 86 (2).

Avis de privilège

(3) L'association, au plus tard le jour de l'enregistrement d'un certificat de privilège, donne un avis écrit du privilège à chaque titulaire d'une sûreté réelle enregistrée sur le titre de la partie privative visée par le privilège. 1998, chap. 19, par. 86 (3).

Signification de l'avis

(4) L'association donne l'avis en le signifiant à personne ou en l'envoyant par courrier recommandé affranchi à la dernière adresse connue du titulaire de la sûreté réelle. 1998, chap. 19, par. 86 (4).

Absence d'avis

(5) Sous réserve du paragraphe (6), le privilège perd la priorité sur la sûreté réelle à moins que l'association ne donne l'avis exigé au titulaire de la sûreté réelle. 1998, chap. 19, par. 86 (5).

Priorité en cas de retard de l'avis

(6) Si l'association donne avis d'un privilège au titulaire d'une sûreté réelle après le jour de l'enregistrement du certificat de privilège, le privilège a priorité sur la sûreté réelle jusqu'à concurrence :

- a) d'une part, des arriérés dans les dépenses communes qui se sont accumulés pendant les trois mois précédant le jour où l'avis est donné et qui continuent de s'accumuler après ce jour;
- b) d'autre part, de tous les intérêts dus sur les arriérés et de tous les frais de justice et coûts raisonnables que l'association a engagés pour percevoir ou tenter de percevoir les arriérés. 1998, chap. 19, par. 86 (6).

Default with respect to leased unit

87. (1) If an owner who has leased a unit defaults in the owner's obligation to contribute to the common expenses, the corporation may, by written notice to the lessee, require the lessee to pay to the corporation the lesser of the amount of the default and the amount of the rent due under the lease. 1998, c. 19, s. 87 (1).

Service on lessee

(2) The corporation shall give the notice to the lessee by personal service or by sending it by prepaid mail addressed to the lessee at the address of the unit. 1998, c. 19, s. 87 (2).

Notice to owner

(3) If the corporation gives a notice to a lessee, it shall give a copy of the notice to the owner of the unit that the lessee has leased. 1998, c. 19, s. 87 (3).

Service on owner

(4) The corporation shall give the copy of the notice to the owner by personal service or by sending it by prepaid mail addressed to the owner at the address for service that appears in the record of the corporation maintained under subsection 47 (2). 1998, c. 19, s. 87 (4).

Rent paid to corporation

(5) Upon receiving a notice under subsection (1), the lessee shall make the required payment to the corporation even if an encumbrancer of the unit has acquired the right of the lessor to receive rent under the lease. 1998, c. 19, s. 87 (5).

No default in lease

(6) The payment to the corporation shall constitute payment towards rent under the lease and the lessee shall not by reason only of the payment to the corporation be considered to be in default of an obligation in the lease. 1998, c. 19, s. 87 (6).

Mortgagee's rights

88. (1) Every mortgage of a unit shall be deemed to contain a provision that,

- (a) the mortgagee has the right to collect the owner's contribution to the common expenses and shall promptly pay the amount so collected to the corporation on behalf of the owner;
- (b) the owner's default in the obligation to contribute to the common expenses constitutes default under the mortgage;
- (c) the mortgagee has the right to pay,
 - (i) the amounts of the owner's contribution to the common expenses that from time to time fall due and are unpaid in respect of the mortgaged premises,

Manquement à l'égard d'une partie privative louée

87. (1) Si le propriétaire qui a loué une partie privative manque à son obligation de contribuer aux dépenses communes, l'association peut, sur avis écrit donné au preneur à bail, exiger de celui-ci qu'il lui paie le montant en souffrance ou, s'il est inférieur à celui-ci, le montant du loyer prévu dans le bail. 1998, chap. 19, par. 87 (1).

Signification au preneur à bail

(2) L'association donne l'avis au preneur à bail en le lui signifiant à personne ou en le lui envoyant par courrier affranchi, à l'adresse de la partie privative. 1998, chap. 19, par. 87 (2).

Avis au propriétaire

(3) Si l'association donne un avis au preneur à bail, elle en donne une copie au propriétaire de la partie privative louée par le preneur à bail. 1998, chap. 19, par. 87 (3).

Signification au propriétaire

(4) L'association donne une copie de l'avis au propriétaire en le lui signifiant à personne ou en le lui envoyant par courrier affranchi, au domicile élu qui figure au registre qu'elle tient aux termes du paragraphe 47 (2). 1998, chap. 19, par. 87 (4).

Loyer payé à l'association

(5) Dès réception de l'avis mentionné au paragraphe (1), le preneur à bail fait le paiement exigé à l'association, même si le titulaire d'une sûreté réelle sur la partie privative a acquis le droit du bailleur de recevoir le loyer aux termes du bail. 1998, chap. 19, par. 87 (5).

Aucun manquement par rapport au bail

(6) Le paiement à l'association constitue un paiement à valoir sur le loyer prévu dans le bail, et le preneur à bail, du seul fait du paiement à l'association, n'est pas considéré comme ayant manqué à ses obligations aux termes du bail. 1998, chap. 19, par. 87 (6).

Droits du créancier hypothécaire

88. (1) Chaque hypothèque grevant une partie privative est réputée comprendre une stipulation selon laquelle :

- a) le créancier hypothécaire a le droit de percevoir du propriétaire la contribution de celui-ci aux dépenses communes et remet promptement la somme perçue à l'association au nom du propriétaire;
- b) le manquement du propriétaire à l'égard de l'obligation qu'il a de contribuer aux dépenses communes constitue un manquement aux termes de l'hypothèque;
- c) le créancier hypothécaire a le droit de payer ce qui suit :
 - (i) les montants de la contribution du propriétaire aux dépenses communes qui sont exigibles à l'occasion pour les lieux hypothéqués,

- (ii) all interest owing and all reasonable legal costs and reasonable expenses that the corporation incurs in connection with the collection or attempted collection of the amounts described in subclause (i), including, where applicable, the costs of preparing and registering a certificate of lien and a discharge of it;
- (d) payments made by the mortgagee under clause (c), together with interest and all reasonable costs, charges and expenses incurred in respect of the payments, are to be added to the debt secured by the mortgage and to be payable, with interest at the rate payable on the mortgage; and
- (e) if after demand the owner fails to fully reimburse the mortgagee, the mortgage immediately becomes due and payable at the option of the mortgagee. 1998, c. 19, s. 88 (1).

Statement of common expenses

(2) A corporation shall, on request and free of charge, provide to the mortgagee of a unit a written statement setting out the common expenses in respect of the unit and, if there is a default in the payment of them, the amounts described in subsection 85 (3) in respect of the unit. 1998, c. 19, s. 88 (2).

REPAIR AND MAINTENANCE

Repair after damage

89. (1) Subject to sections 91 and 123, the corporation shall repair the units and common elements after damage. 1998, c. 19, s. 89 (1).

Extent of obligation

(2) The obligation to repair after damage includes the obligation to repair and replace after damage or failure but, subject to subsection (5), does not include the obligation to repair after damage improvements made to a unit. 1998, c. 19, s. 89 (2).

Determination of improvements

(3) For the purpose of this section, the question of what constitutes an improvement to a unit shall be determined by reference to a standard unit for the class of unit to which the unit belongs. 1998, c. 19, s. 89 (3).

Standard unit

(4) A standard unit for the class of unit to which the unit belongs shall be,

- (a) the standard unit described in a by-law made under clause 56 (1) (h), if the board has made a by-law under that clause;
- (b) the standard unit described in the schedule mentioned in clause 43 (5) (h), if the board has not made a by-law under clause 56 (1) (h). 1998, c. 19, s. 89 (4).

- (ii) tous les intérêts dus et tous les frais de justice et coûts raisonnables que l'association engage pour percevoir ou tenter de percevoir les montants visés au sous-alinéa (i), y compris, le cas échéant, les frais de préparation et d'enregistrement d'un certificat de privilège et d'une mainlevée à son égard;

- d) le paiement effectué par le créancier hypothécaire en vertu de l'alinéa c) ainsi que les intérêts et les frais, dépenses et coûts raisonnables engagés à son égard s'ajoutent à la dette garantie par l'hypothèque et sont payables au même taux d'intérêt que celui payable sur l'hypothèque;
- e) si le propriétaire, après avoir été mis en demeure de payer, ne rembourse pas intégralement le créancier hypothécaire, l'hypothèque devient immédiatement exigible au gré du créancier hypothécaire. 1998, chap. 19, par. 88 (1).

État des dépenses communes

(2) L'association, sur demande, fournit gratuitement par écrit au créancier hypothécaire d'une partie privative un état indiquant les dépenses communes à l'égard de la partie privative et, en cas de défaut de paiement de ces dépenses, les montants visés au paragraphe 85 (3) à l'égard de la partie privative. 1998, chap. 19, par. 88 (2).

RÉPARATION ET ENTRETIEN

Réparation à la suite de dommages

89. (1) Sous réserve des articles 91 et 123, l'association répare les parties privatives et les parties communes à la suite de dommages. 1998, chap. 19, par. 89 (1).

Portée de l'obligation

(2) L'obligation de réparer à la suite de dommages comprend l'obligation de réparer et de remplacer à la suite de dommages ou d'une défaillance, mais, sous réserve du paragraphe (5), ne comprend pas l'obligation de réparer à la suite de dommages des améliorations apportées à une partie privative. 1998, chap. 19, par. 89 (2).

Ce qui constitue une amélioration

(3) Pour l'application du présent article, la question de savoir ce qui constitue une amélioration apportée à une partie privative est déterminée par rapport à une partie privative normale pour la catégorie de parties privatives à laquelle appartient la partie privative. 1998, chap. 19, par. 89 (3).

Partie privative normale

(4) Une partie privative normale pour la catégorie de parties privatives à laquelle appartient la partie privative est :

- a) la partie privative normale visée dans un règlement administratif adopté en vertu de l'alinéa 56 (1) h), si le conseil a adopté un tel règlement administratif;
- b) la partie privative normale visée à l'annexe mentionnée à l'alinéa 43 (5) h), si le conseil n'a pas adopté de règlement administratif en vertu de l'alinéa 56 (1) h). 1998, chap. 19, par. 89 (4).

Transition, existing corporations

(5) A corporation that was created before the day this section comes into force and that had the obligation of repairing after damage improvements made to a unit before the registration of the declaration and description shall continue to have the obligation unless it has, by by-law, established what constitutes a standard unit for the class of unit to which the unit belongs. 1998, c. 19, s. 89 (5).

Maintenance

90. (1) Subject to section 91, the corporation shall maintain the common elements and each owner shall maintain the owner's unit. 1998, c. 19, s. 90 (1).

Normal repairs included

(2) The obligation to maintain includes the obligation to repair after normal wear and tear but does not include the obligation to repair after damage. 1998, c. 19, s. 90 (2).

Provisions of declaration

91. The declaration may alter the obligation to maintain or to repair after damage as set out in this Act by providing that,

- (a) subject to section 123, each owner shall repair the owner's unit after damage;
- (b) the owners shall maintain the common elements or any part of them;
- (c) each owner shall maintain and repair after damage those parts of the common elements of which the owner has the exclusive use; and
- (d) the corporation shall maintain the units or any part of them. 1998, c. 19, s. 91.

Work done for owner

92. (1) If the declaration provides that the owner has an obligation to repair after damage and the owner fails to carry out the obligation within a reasonable time after damage occurs, the corporation shall do the work necessary to carry out the obligation. 1998, c. 19, s. 92 (1).

Same, maintenance

(2) If the declaration provides that the owner has an obligation to maintain the common elements or any part of them and the owner fails to carry out the obligation within a reasonable time, the corporation may do the work necessary to carry out the obligation. 1998, c. 19, s. 92 (2).

Same, maintenance of units

(3) If an owner has an obligation under this Act to maintain the owner's unit and fails to carry out the obligation within a reasonable time and if the failure presents a potential risk of damage to the property or the assets of the corporation or a potential risk of personal injury to persons on the property, the corporation may do the work necessary to carry out the obligation. 1998, c. 19, s. 92 (3).

Disposition transitoire, associations existantes

(5) Une association qui a été constituée avant le jour de l'entrée en vigueur du présent article et à qui incombait l'obligation de réparer à la suite de dommages des améliorations apportées à une partie privative avant l'enregistrement de la déclaration et de la description continue d'avoir cette obligation à moins qu'elle n'ait, par voie de règlement administratif, déterminé ce qui constitue une partie privative normale pour la catégorie de parties privatives à laquelle appartient la partie privative. 1998, chap. 19, par. 89 (5).

Entretien

90. (1) Sous réserve de l'article 91, l'association entretient les parties communes et chaque propriétaire entretient sa partie privative. 1998, chap. 19, par. 90 (1).

Réparations normales comprises

(2) L'obligation d'entretenir comprend l'obligation de réparer à la suite d'une usure normale, mais non l'obligation de réparer à la suite de dommages. 1998, chap. 19, par. 90 (2).

Dispositions de la déclaration

91. La déclaration peut, en prévoyant ce qui suit, modifier l'obligation d'entretenir ou de réparer à la suite de dommages énoncée par la présente loi :

- a) sous réserve de l'article 123, chaque propriétaire répare sa partie privative à la suite de dommages;
- b) les propriétaires entretiennent les parties communes ou toute portion de celles-ci;
- c) chaque propriétaire entretient et répare à la suite de dommages les portions des parties communes dont il a l'usage exclusif;
- d) l'association entretient les parties privatives ou toute portion de celles-ci. 1998, chap. 19, art. 91.

Travaux effectués à la place du propriétaire

92. (1) Si la déclaration prévoit que le propriétaire a l'obligation de réparer à la suite de dommages et que celui-ci ne le fait pas dans un délai raisonnable, l'association effectue les travaux nécessaires pour s'acquitter de l'obligation. 1998, chap. 19, par. 92 (1).

Idem, entretien

(2) Si la déclaration prévoit que le propriétaire a l'obligation d'entretenir les parties communes ou toute portion de celles-ci et que celui-ci ne le fait pas dans un délai raisonnable, l'association peut effectuer les travaux nécessaires pour s'acquitter de l'obligation. 1998, chap. 19, par. 92 (2).

Idem, entretien des parties privatives

(3) Si un propriétaire a l'obligation aux termes de la présente loi d'entretenir sa partie privative et qu'il ne le fait pas dans un délai raisonnable et qu'il s'ensuit que la propriété ou les biens de l'association risquent d'être endommagés ou que les personnes qui se trouvent sur la propriété risquent de subir des lésions corporelles, l'association peut effectuer les travaux nécessaires pour s'acquitter de l'obligation. 1998, chap. 19, par. 92 (3).

Cost

(4) An owner shall be deemed to have consented to the work done by a corporation under this section and the cost of the work shall be added to the owner's contribution to the common expenses. 1998, c. 19, s. 92 (4).

Reserve fund

93. (1) The corporation shall establish and maintain one or more reserve funds. 1998, c. 19, s. 93 (1).

Purpose of fund

(2) A reserve fund shall be used solely for the purpose of major repair and replacement of the common elements and assets of the corporation. 1998, c. 19, s. 93 (2).

Designation not required

(3) A fund set up for the purpose mentioned in subsection (2) shall be deemed to be a reserve fund even though it may not be so designated. 1998, c. 19, s. 93 (3).

Contributions to fund

(4) The corporation shall collect contributions to the reserve fund from the owners, as part of their contributions to the common expenses. 1998, c. 19, s. 93 (4).

Amount of contributions

(5) Unless the regulations made under this Act specify otherwise, until the corporation conducts a first reserve fund study and implements a proposed plan under section 94, the total amount of the contributions to the reserve fund shall be the greater of the amount specified in subsection (6) and 10 per cent of the budgeted amount required for contributions to the common expenses exclusive of the reserve fund. 1998, c. 19, s. 93 (5).

Same, after first reserve fund study

(6) The total amount of the contributions to the reserve fund after the time period specified in subsection (5) shall be the amount that is reasonably expected to provide sufficient funds for the major repair and replacement of the common elements and assets of the corporation, calculated on the basis of the expected repair and replacement costs and the life expectancy of the common elements and assets of the corporation. 1998, c. 19, s. 93 (6).

Income earned

(7) Interest and other income earned from the investment of money in the reserve fund shall form part of the fund. 1998, c. 19, s. 93 (7).

Reserve fund study

94. (1) The corporation shall conduct periodic studies to determine whether the amount of money in the reserve fund and the amount of contributions collected by the corporation are adequate to provide for the expected costs of major repair and replacement of the common elements and assets of the corporation. 1998, c. 19, s. 94 (1).

Coût

(4) Un propriétaire est réputé avoir consenti à ce que l'association effectue des travaux aux termes du présent article. Le coût des travaux est ajouté à la contribution du propriétaire aux dépenses communes. 1998, chap. 19, par. 92 (4).

Fonds de réserve

93. (1) L'association crée et maintient un ou plusieurs fonds de réserve. 1998, chap. 19, par. 93 (1).

But du fonds

(2) Le fonds de réserve ne doit être affecté qu'aux réparations majeures à apporter aux parties communes et aux biens de l'association ainsi qu'à leur remplacement. 1998, chap. 19, par. 93 (2).

Désignation non obligatoire

(3) Les fonds constitués aux fins mentionnées au paragraphe (2) sont réputés des fonds de réserve même s'ils ne sont pas ainsi désignés. 1998, chap. 19, par. 93 (3).

Contribution au fonds

(4) L'association perçoit la contribution des propriétaires au fonds de réserve, comme partie de leur contribution aux dépenses communes. 1998, chap. 19, par. 93 (4).

Montant de la contribution

(5) Sauf disposition contraire des règlements pris en application de la présente loi, tant que l'association n'a pas effectué une première étude du fonds de réserve et mis en œuvre le plan proposé aux termes de l'article 94, le montant total de la contribution au fonds de réserve correspond au montant précisé au paragraphe (6) ou à 10 pour cent du montant de la contribution aux dépenses communes prévu au budget, à l'exclusion du fonds de réserve, selon celui des deux montants qui est supérieur à l'autre. 1998, chap. 19, par. 93 (5).

Idem, après la première étude du fonds de réserve

(6) Le montant total de la contribution au fonds de réserve après la période précisée au paragraphe (5) correspond au montant qui doit suffire dans les limites raisonnables aux réparations majeures apportées aux parties communes et aux biens de l'association ainsi qu'à leur remplacement, lequel est calculé sur la base des coûts de réparation et de remplacement prévus et de la vie utile des parties communes et des biens de l'association. 1998, chap. 19, par. 93 (6).

Revenu

(7) Les intérêts et autres revenus tirés du placement de sommes versées au fonds de réserve font partie du fonds. 1998, chap. 19, par. 93 (7).

Étude du fonds de réserve

94. (1) L'association effectue périodiquement des études afin d'établir si le montant versé au fonds de réserve et celui des contributions perçues par l'association suffisent à couvrir les coûts de réparation majeure et de remplacement prévus des parties communes et des biens de l'association. 1998, chap. 19, par. 94 (1).

Contents of study

(2) A reserve fund study shall be of the prescribed class, shall include the material that is prescribed for its class and shall be performed in accordance with the standards that are prescribed for its class. 1998, c. 19, s. 94 (2).

Updates

(3) For the purposes of this Act, an update to a reserve fund study shall constitute a class of reserve fund study. 1998, c. 19, s. 94 (3).

Time of study

(4) A corporation created on or after the day this section comes into force shall conduct a reserve fund study within the year following the registration of the declaration and description and subsequently at the prescribed times. 1998, c. 19, s. 94 (4); 2001, c. 9, Sched. D, s. 3 (2).

Same, existing corporations

(5) A corporation created before the day this section comes into force shall conduct a reserve fund study at the prescribed times. 1998, c. 19, s. 94 (5).

Person conducting study

(6) A reserve fund study shall be conducted by a person of a prescribed class who shall have no affiliation with the board or with the corporation that is contrary to the regulations made under this Act. 1998, c. 19, s. 94 (6).

Cost of study

(7) The cost of conducting the study shall be a common expense which the board may charge to the reserve fund. 1998, c. 19, s. 94 (7).

Plan for future funding

(8) Within 120 days of receiving a reserve fund study, the board shall review it and propose a plan for the future funding of the reserve fund that the board determines will ensure that, within a prescribed period of time and in accordance with the prescribed requirements, the fund will be adequate for the purpose for which it was established. 1998, c. 19, s. 94 (8).

Copy of plan

- (9) Within 15 days of proposing a plan, the board shall,
- (a) send to the owners a notice containing a summary of the study, a summary of the proposed plan and a statement indicating the areas, if any, in which the proposed plan differs from the study; and
 - (b) send to the auditor a copy of the study, a copy of the proposed plan and a copy of the notice sent to the owners under clause (a). 1998, c. 19, s. 94 (9).

Implementation of proposed plan

(10) The board shall implement the proposed plan after the expiration of 30 days following the day on which the board complies with subsection (9). 1998, c. 19, s. 94 (10).

Contenu de l'étude

(2) L'étude du fonds de réserve fait partie de la catégorie prescrite, comprend les documents prescrits pour cette catégorie et est effectuée conformément aux normes prescrites pour cette catégorie. 1998, chap. 19, par. 94 (2).

Mise à jour

(3) Pour l'application de la présente loi, la mise à jour d'une étude du fonds de réserve constitue une catégorie d'études du fonds de réserve. 1998, chap. 19, par. 94 (3).

Moment de l'étude

(4) L'association constituée le jour de l'entrée en vigueur du présent article ou par la suite effectue une étude du fonds de réserve dans l'année qui suit l'enregistrement de la déclaration et de la description, et aux moments prescrits par la suite. 1998, chap. 19, par. 94 (4); 2001, chap. 9, annexe D, par. 3 (2).

Idem, associations existantes

(5) L'association constituée avant le jour de l'entrée en vigueur du présent article effectue une étude du fonds de réserve aux moments prescrits. 1998, chap. 19, par. 94 (5).

Personne chargée d'effectuer l'étude

(6) L'étude du fonds de réserve est effectuée par une personne d'une catégorie prescrite qui ne doit avoir avec le conseil ou l'association aucun lien qui soit contraire aux règlements pris en application de la présente loi. 1998, chap. 19, par. 94 (6).

Coût de l'étude

(7) Le coût de l'étude constitue une dépense commune que le conseil peut imputer au fonds de réserve. 1998, chap. 19, par. 94 (7).

Plan visant le financement futur

(8) Au plus tard 120 jours après avoir reçu une étude du fonds de réserve, le conseil examine celle-ci et propose, en vue du financement futur du fonds de réserve, un plan qui, selon lui, garantira que, dans un délai prescrit et conformément aux exigences prescrites, le fonds sera suffisant pour réaliser les fins auxquelles il a été créé. 1998, chap. 19, par. 94 (8).

Copie du plan

- (9) Au plus tard 15 jours après avoir proposé un plan, le conseil :
- a) d'une part, fait parvenir aux propriétaires un avis contenant un résumé de l'étude, un résumé du plan proposé ainsi qu'un état indiquant en quoi, le cas échéant, le plan et l'étude diffèrent;
 - b) d'autre part, fait parvenir au vérificateur une copie de l'étude, une copie du plan proposé ainsi qu'une copie de l'avis qu'il fait parvenir aux propriétaires aux termes de l'alinéa a). 1998, chap. 19, par. 94 (9).

Mise en œuvre du plan proposé

(10) Le conseil met en œuvre le plan proposé après l'expiration d'un délai de 30 jours suivant le jour où il se conforme au paragraphe (9). 1998, chap. 19, par. 94 (10).

Use of reserve fund

95. (1) No part of a reserve fund shall be used except for the purpose mentioned in subsection 93 (2). 1998, c. 19, s. 95 (1).

Board's use

(2) The board does not require the consent of the owners to make an expenditure out of a reserve fund. 1998, c. 19, s. 95 (2).

No distribution

(3) The amount of a reserve fund shall constitute an asset of the corporation and shall not be distributed to the mortgagees of the units or, except on termination of the corporation, to the owners of the units. 1998, c. 19, s. 95 (3).

Warranties

96. (1) All warranties given with respect to work and materials furnished for a unit shall be for the benefit of an owner. 1998, c. 19, s. 96 (1).

Enforcement by corporation

(2) The corporation may enforce the warranties mentioned in subsection (1) on behalf of an owner if the corporation does work on behalf of the owner under section 92. 1998, c. 19, s. 96 (2).

Same, common elements

(3) All warranties given with respect to work and materials furnished for the common elements shall be for the benefit of the corporation. 1998, c. 19, s. 96 (3).

CHANGES TO COMMON ELEMENTS AND ASSETS**Changes made by corporation**

97. (1) If the corporation has an obligation to repair the units or common elements after damage or to maintain them and the corporation carries out the obligation using materials that are as reasonably close in quality to the original as is appropriate in accordance with current construction standards, the work shall be deemed not to be an addition, alteration or improvement to the common elements or a change in the assets of the corporation for the purpose of this section. 1998, c. 19, s. 97 (1).

Changes made without notice

(2) A corporation may, by resolution of the board and without notice to the owners, make an addition, alteration or improvement to the common elements, a change in the assets of the corporation or a change in a service that the corporation provides to the owners if,

- (a) it is necessary to make the addition, alteration, improvement or change to comply with an agreement mentioned in section 113 or the requirements imposed by any general or special Act or regulations or by-laws made under that Act;

Utilisation du fonds de réserve

95. (1) Le fonds de réserve ne doit être utilisé qu'aux fins mentionnées au paragraphe 93 (2). 1998, chap. 19, par. 95 (1).

Utilisation par le conseil

(2) Le conseil n'a pas besoin du consentement des propriétaires pour prélever le montant d'une dépense sur le fonds de réserve. 1998, chap. 19, par. 95 (2).

Non-répartition

(3) Le montant du fonds de réserve constitue un bien de l'association et ne doit pas être réparti entre les créanciers hypothécaires des parties privatives ni, sauf à la dissolution de l'association, entre les propriétaires des parties privatives. 1998, chap. 19, par. 95 (3).

Garanties

96. (1) Les garanties relatives aux travaux effectués et aux matériaux fournis à l'égard d'une partie privative s'appliquent au profit du propriétaire. 1998, chap. 19, par. 96 (1).

Exécution par l'association

(2) L'association peut exécuter les garanties mentionnées au paragraphe (1) au nom d'un propriétaire si elle effectue des travaux en son nom en vertu de l'article 92. 1998, chap. 19, par. 96 (2).

Idem, parties communes

(3) Les garanties relatives aux travaux effectués et aux matériaux fournis à l'égard des parties communes s'appliquent au profit de l'association. 1998, chap. 19, par. 96 (3).

**CHANGEMENTS APPORTÉS AUX PARTIES COMMUNES
ET AUX BIENS****Changements apportés par l'association**

97. (1) Si l'association a l'obligation de réparer les parties privatives ou les parties communes à la suite de dommages ou de les entretenir et qu'elle s'acquitte de son obligation en utilisant des matériaux dont la qualité se rapproche aussi raisonnablement que possible de celle des matériaux originaux compte tenu des normes de construction en vigueur, les travaux sont réputés, pour l'application du présent article, ne pas être un ajout, une transformation ou une amélioration faits aux parties communes ni un changement apporté aux biens de l'association. 1998, chap. 19, par. 97 (1).

Changements apportés sans avis

(2) L'association peut, par résolution du conseil et sans préavis aux propriétaires, faire un ajout, une transformation ou une amélioration aux parties communes, apporter un changement à ses biens ou apporter un changement à un service qu'elle fournit aux propriétaires si, selon le cas :

- a) l'ajout, la transformation, l'amélioration ou le changement sont nécessaires pour se conformer à une convention mentionnée à l'article 113 ou aux exigences d'une loi générale ou particulière ou de ses règlements d'application ou de règlements administratifs;

- (b) in the opinion of the board, it is necessary to make the addition, alteration, improvement or change to ensure the safety or security of persons using the property or assets of the corporation or to prevent imminent damage to the property or assets; or
- (c) subject to the regulations made under this Act, the estimated cost, in any given month or other prescribed period, if any, of making the addition, alteration, improvement or change is no more than the greater of \$1,000 and 1 per cent of the annual budgeted common expenses for the current fiscal year. 1998, c. 19, s. 97 (2).

Changes made on notice

(3) A corporation may make an addition, alteration or improvement to the common elements, a change in the assets of the corporation or a change in a service that the corporation provides to the owners if,

- (a) the corporation has sent a notice to the owners that,
 - (i) describes the proposed addition, alteration, improvement or change,
 - (ii) contains a statement of the estimated cost of the proposed addition, alteration, improvement or change indicating the manner in which the corporation proposes to pay the cost,
 - (iii) specifies that the owners have the right, in accordance with section 46 and within 30 days of receiving the notice, to requisition a meeting of owners, and
 - (iv) contains a copy of section 46 and this section; and
- (b) one of the following conditions has been met:
 1. The owners have not requisitioned a meeting in accordance with section 46 within 30 days of receiving a notice under clause (a).
 2. The owners have requisitioned a meeting in accordance with section 46 within 30 days of receiving a notice under clause (a) but have not voted against the proposed addition, alteration, improvement or change at the meeting. 1998, c. 19, s. 97 (3).

Approval of substantial change

(4) Despite subsection (3), the corporation shall not make a substantial addition, alteration, improvement to the common elements, a substantial change in the assets of the corporation or a substantial change in a service that the corporation provides to the owners unless the owners who own at least $66\frac{2}{3}$ per cent of the units of the corporation vote in favour of approving it. 1998, c. 19, s. 97 (4).

- b) de l'avis du conseil, l'ajout, la transformation, l'amélioration ou le changement sont nécessaires pour garantir la protection ou la sécurité des personnes qui utilisent la propriété ou les biens de l'association ou pour empêcher que des dommages imminents soient causés à la propriété ou aux biens;
- c) sous réserve des règlements pris en application de la présente loi, le coût estimatif de l'ajout, de la transformation, de l'amélioration ou du changement, pour un mois donné ou une autre période prescrite, le cas échéant, est d'au plus 1 000 \$ ou 1 pour cent des dépenses communes annuelles inscrites au budget pour l'exercice en cours, selon celui des deux montants qui est supérieur à l'autre. 1998, chap. 19, par. 97 (2).

Changements apportés avec avis

(3) L'association peut faire un ajout, une transformation ou une amélioration aux parties communes, apporter un changement à ses biens ou apporter un changement aux services qu'elle fournit aux propriétaires si :

- a) d'une part, elle a envoyé aux propriétaires un avis qui réunit les conditions suivantes :
 - (i) il décrit l'ajout, la transformation, l'amélioration ou le changement proposés,
 - (ii) il contient un état indiquant le coût estimatif de l'ajout, de la transformation, de l'amélioration ou du changement proposés ainsi que la méthode envisagée par l'association pour le payer,
 - (iii) il précise que les propriétaires ont le droit, conformément à l'article 46 et dans les 30 jours qui suivent sa réception, de demander la convocation d'une assemblée des propriétaires,
 - (iv) il contient une copie de l'article 46 et du présent article;
- b) d'autre part, il a été satisfait à l'une ou l'autre des conditions suivantes :
 1. Les propriétaires n'ont pas demandé la convocation d'une assemblée conformément à l'article 46 dans les 30 jours qui suivent la réception de l'avis prévu à l'alinéa a).
 2. Les propriétaires ont demandé la convocation d'une assemblée conformément à l'article 46 dans les 30 jours qui suivent la réception de l'avis prévu à l'alinéa a), mais ils n'ont pas voté à l'assemblée contre l'ajout, la transformation, l'amélioration ou le changement proposés. 1998, chap. 19, par. 97 (3).

Approbation de changements importants

(4) Malgré le paragraphe (3), l'association ne doit pas faire un ajout, une transformation ou une amélioration importants aux parties communes ni apporter un changement important à ses biens ou aux services qu'elle fournit aux propriétaires à moins que les propriétaires d'au moins $66\frac{2}{3}$ pour cent des parties privatives de l'association ne votent en faveur de leur approbation. 1998, chap. 19, par. 97 (4).

Meeting

(5) The vote shall be taken at a meeting duly called for the purpose of subsection (4). 1998, c. 19, s. 97 (5).

Meaning of substantial change

(6) For the purposes of subsection (4), an addition, alteration, improvement or change is substantial if,

- (a) its estimated cost, based on its total cost, regardless of whether part of the cost is incurred before or after the current fiscal year, exceeds the lesser of,
 - (i) 10 per cent of the annual budgeted common expenses for the current fiscal year, and
 - (ii) the prescribed amount, if any; or
- (b) the board elects to treat it as substantial. 1998, c. 19, s. 97 (6).

Cost of changes

(7) The cost of an addition, alteration, improvement or change that the corporation makes under this section shall form part of the common expenses. 1998, c. 19, s. 97 (7).

Changes made by owners

98. (1) An owner may make an addition, alteration or improvement to the common elements that is not contrary to this Act or the declaration if,

- (a) the board, by resolution, has approved the proposed addition, alteration or improvement;
- (b) the owner and the corporation have entered into an agreement that,
 - (i) allocates the cost of the proposed addition, alteration or improvement between the corporation and the owner,
 - (ii) sets out the respective duties and responsibilities, including the responsibilities for the cost of repair after damage, maintenance and insurance, of the corporation and the owner with respect to the proposed addition, alteration or improvement, and
 - (iii) sets out the other matters that the regulations made under this Act require;
- (c) subject to subsection (2), the requirements of section 97 have been met in cases where that section would apply if the proposed addition, alteration or improvement were done by the corporation; and
- (d) the corporation has included a copy of the agreement described in clause (b) in the notice that the corporation is required to send to the owners. 1998, c. 19, s. 98 (1).

Assemblée

(5) Le vote se tient à une assemblée dûment convoquée pour l'application du paragraphe (4). 1998, chap. 19, par. 97 (5).

Sens de changement important

(6) Pour l'application du paragraphe (4), un ajout, une transformation, une amélioration ou un changement sont importants si, selon le cas :

- a) leur coût estimatif, fondé sur leur coût total, qu'une partie du coût soit engagée avant ou après l'exercice en cours, dépasse le moins élevé des montants suivants :
 - (i) 10 pour cent des dépenses communes annuelles inscrites au budget pour cet exercice,
 - (ii) le montant prescrit, le cas échéant;
- b) le conseil décide de les considérer comme tels. 1998, chap. 19, par. 97 (6).

Coût des changements

(7) Le coût d'un ajout, d'une transformation, d'une amélioration ou d'un changement que l'association fait ou apporte, selon le cas, aux termes du présent article fait partie des dépenses communes. 1998, chap. 19, par. 97 (7).

Changements apportés par les propriétaires

98. (1) Le propriétaire peut faire aux parties communes un ajout, une transformation ou une amélioration qui n'est pas incompatible avec la présente loi ou la déclaration si les conditions suivantes sont réunies :

- a) le conseil a approuvé, par voie de résolution, l'ajout, la transformation ou l'amélioration qu'il est proposé de faire;
- b) le propriétaire et l'association ont conclu une convention qui réunit les conditions suivantes :
 - (i) elle partage entre eux le coût de l'ajout, de la transformation ou de l'amélioration qu'il est proposé de faire,
 - (ii) elle énonce leurs devoirs et responsabilités respectifs, notamment les responsabilités à l'égard du coût de la réparation à la suite de dommages, de l'entretien et de l'assurance, relativement à l'ajout, à la transformation ou à l'amélioration qu'il est proposé de faire,
 - (iii) elle énonce les autres questions qu'exigent les règlements pris en application de la présente loi;
- c) sous réserve du paragraphe (2), il a été satisfait aux exigences de l'article 97 dans les cas où cet article s'appliquerait si l'ajout, la transformation ou l'amélioration qu'il est proposé de faire étaient faits par l'association;
- d) l'association a joint une copie de la convention décrite à l'alinéa b) à l'avis que l'association est tenue d'envoyer aux propriétaires. 1998, chap. 19, par. 98 (1).

No notice or approval

(2) Clauses (1) (c) and (d) do not apply if the proposed addition, alteration or improvement relates to a part of the common elements of which the owner has exclusive use and if the board is satisfied on the evidence that it may require that the proposed addition, alteration or improvement,

- (a) will not have an adverse effect on units owned by other owners;
- (b) will not give rise to any expense to the corporation;
- (c) will not detract from the appearance of buildings on the property;
- (d) will not affect the structural integrity of buildings on the property according to a certificate of an engineer, if the proposed addition, alteration or improvement involves a change to the structure of the buildings; and
- (e) will not contravene the declaration or any prescribed requirements. 1998, c. 19, s. 98 (2).

When agreement effective

(3) An agreement described in clause (1) (b) does not take effect until,

- (a) the conditions set out in clause (1) (a) and subsection (2) have been met or the conditions set out in clauses (1) (a), (c) and (d) have been met; and
- (b) the corporation has registered it against the title to the owner's unit. 1998, c. 19, s. 98 (3).

Lien for default under agreement

(4) The corporation may add the costs, charges, interest and expenses resulting from an owner's failure to comply with an agreement to the common expenses payable for the owner's unit and may specify a time for payment by the owner. 1998, c. 19, s. 98 (4).

Agreement binds unit

(5) An agreement binds the owner's unit and is enforceable against the owner's successors and assigns. 1998, c. 19, s. 98 (5).

INSURANCE**Property insurance**

99. (1) The corporation shall obtain and maintain insurance, on its own behalf and on behalf of the owners, for damage to the units and common elements that is caused by major perils or the other perils that the declaration or the by-laws specify. 1998, c. 19, s. 99 (1).

Definition

- (2) In subsection (1),

Aucun avis ni approbation

(2) Les alinéas (1) c) et d) ne s'appliquent pas si l'ajout, la transformation ou l'amélioration qu'il est proposé de faire ont trait à une portion des parties communes dont le propriétaire a l'usage exclusif et que le conseil est convaincu, sur la preuve qu'il peut exiger, que l'ajout, la transformation ou l'amélioration qu'il est proposé de faire satisfait aux conditions suivantes :

- a) ils ne nuiront pas aux parties privatives d'autres propriétaires;
- b) ils n'occasionneront aucune dépense pour l'association;
- c) ils ne nuiront pas à l'apparence des bâtiments sur la propriété;
- d) selon le certificat d'un ingénieur, ils ne porteront pas atteinte à l'intégrité structurelle des bâtiments sur la propriété, si l'ajout, la transformation ou l'amélioration proposés comportent un changement à la structure des bâtiments;
- e) ils ne contreviendront pas à la déclaration ni aux exigences prescrites. 1998, chap. 19, par. 98 (2).

Prise d'effet de la convention

(3) La convention visée à l'alinéa (1) b) ne prend effet qu'une fois les conditions suivantes réunies :

- a) il a été satisfait aux conditions énoncées à l'alinéa (1) a) et au paragraphe (2) ou à celles énoncées aux alinéas (1) a), c) et d);
- b) l'association l'a enregistrée à l'égard du titre sur la partie privative du propriétaire. 1998, chap. 19, par. 98 (3).

Privilège en cas de manquement aux termes de la convention

(4) L'association peut ajouter aux dépenses communes payables à l'égard de la partie privative d'un propriétaire les coûts, frais, intérêts et dépenses résultant du fait que celui-ci ne s'est pas conformé à une convention et elle peut préciser le délai pour le paiement par le propriétaire. 1998, chap. 19, par. 98 (4).

La convention lie la partie privative

(5) La convention lie la partie privative du propriétaire et est opposable aux administrateurs successoraux et aux ayants droit du propriétaire. 1998, chap. 19, par. 98 (5).

ASSURANCE**Assurance sur la propriété**

99. (1) L'association souscrit et maintient en vigueur en son nom propre et en celui des propriétaires une police d'assurance contre les dommages que causent aux parties privatives et aux parties communes les risques graves ou les autres risques que précisent la déclaration ou les règlements administratifs. 1998, chap. 19, par. 99 (1).

Définition

- (2) La définition qui suit s'applique au paragraphe (1).

“major perils” means the perils of fire, lightning, smoke, windstorm, hail, explosion, water escape, strikes, riots or civil commotion, impact by aircraft or vehicles, vandalism or malicious acts. 1998, c. 19, s. 99 (2).

Exclusion ineffective

(3) An exclusion in the insurance required by this section is not effective with respect to damage resulting from faulty or improper material, workmanship or design that would be insured, but for the exclusion. 1998, c. 19, s. 99 (3).

Improvements not included

(4) The obligation to insure under subsection (1) does not include insurance for damage to improvements made to a unit. 1998, c. 19, s. 99 (4).

Determination of improvements

(5) For the purpose of this section, the question of what constitutes an improvement to a unit shall be determined by reference to a standard unit for the class of unit to which the unit belongs. 1998, c. 19, s. 99 (5).

Standard unit

(6) A standard unit for the class of unit to which the unit belongs shall be,

- (a) the standard unit described in a by-law made under clause 56 (1) (h), if the board has made a by-law under that clause;
- (b) the standard unit described in the schedule mentioned in clause 43 (5) (h), if the board has not made a by-law under clause 56 (1) (h). 1998, c. 19, s. 99 (6).

Amount of recovery

(7) Subject to a reasonable deductible, the insurance required under this section shall cover the replacement cost of the property damaged by the perils to which the insurance applies. 1998, c. 19, s. 99 (7).

Breach of policy

(8) Despite anything in an insurance policy issued under this section, no act of any person shall be deemed to be a breach of the conditions of the policy if the act is prejudicial to the interests of the corporation or the owners. 1998, c. 19, s. 99 (8).

Termination

(9) An insurance policy issued under this section shall be deemed to include a clause that the insurer shall not terminate the insurance contract unless the insurer gives the corporation and the insurance trustee, if any, at least 60 days notice by registered mail. 1998, c. 19, s. 99 (9).

«risques graves» Le feu, la foudre, la fumée, la tempête, la grêle, l'explosion, l'eau, la grève, l'émeute ou l'agitation populaire, l'impact d'un aéronef ou d'un véhicule, les actes de vandalisme ou de malveillance. 1998, chap. 19, par. 99 (2).

Exclusion sans effet

(3) Toute exclusion prévue par l'assurance dont le présent article exige la souscription est sans effet à l'égard des dommages causés par une conception, une fabrication ou des matériaux défectueux ou inappropriés qui seraient assurés si ce n'était de l'exclusion. 1998, chap. 19, par. 99 (3).

Exclusion d'améliorations

(4) L'obligation de souscrire une assurance prévue au paragraphe (1) ne comprend pas la souscription d'une assurance contre les dommages causés aux améliorations apportées à une partie privative. 1998, chap. 19, par. 99 (4).

Ce qui constitue une amélioration

(5) Pour l'application du présent article, la question de savoir ce qui constitue une amélioration apportée à une partie privative est déterminée par rapport à une partie privative normale pour la catégorie de parties privatives à laquelle appartient la partie privative. 1998, chap. 19, par. 99 (5).

Partie privative normale

(6) Une partie privative normale pour la catégorie de parties privatives à laquelle appartient la partie privative est :

- a) la partie privative normale visée dans un règlement administratif adopté en vertu de l'alinéa 56 (1) h), si le conseil a adopté un tel règlement administratif;
- b) la partie privative normale visée à l'annexe mentionnée à l'alinéa 43 (5) h), si le conseil n'a pas adopté de règlement administratif en vertu de l'alinéa 56 (1) h). 1998, chap. 19, par. 99 (6).

Montant du recouvrement

(7) Sous réserve d'une franchise raisonnable, l'assurance dont le présent article exige la souscription couvre le coût de remplacement de la propriété endommagée en raison des risques auxquels l'assurance s'applique. 1998, chap. 19, par. 99 (7).

Violation de la police d'assurance

(8) Malgré les clauses d'une police d'assurance souscrite aux termes du présent article, aucun acte d'une personne n'est réputé constituer une violation des conditions de la police s'il porte préjudice aux intérêts de l'association ou des propriétaires. 1998, chap. 19, par. 99 (8).

Résiliation

(9) Une police d'assurance souscrite aux termes du présent article est réputée comprendre une clause selon laquelle l'assureur ne doit pas résilier le contrat d'assurance à moins d'avoir donné à l'association et au fiduciaire d'assurance, s'il y en a un, un préavis d'au moins 60 jours par courrier recommandé. 1998, chap. 19, par. 99 (9).

Proceeds

100. (1) Despite anything contained in an insurance trust agreement that the corporation has entered into with an insurance trustee, if the proceeds of an insurance policy issued under section 99 are less than 15 per cent of the replacement cost of the property covered by the policy, the insurer shall pay the proceeds to the corporation or the person whom the corporation specifies. 1998, c. 19, s. 100 (1).

Use of insurance proceeds

(2) Upon the proceeds being available, the corporation shall promptly use them for the repair or replacement of the damaged units and common elements, unless the owners have voted to terminate because of substantial damage in accordance with section 123. 1998, c. 19, s. 100 (2).

Payment from Ontario New Home Warranties Plan

(3) A corporation that receives a payment out of the guarantee fund under subsection 14 (3) or (4) of the *Ontario New Home Warranties Plan Act* for remedial work to the common elements shall promptly use the payment for the remedial work, unless,

- (a) the owners have voted to terminate because of substantial damage in accordance with section 123; or
- (b) the corporation has already completed and paid for the remedial work. 1998, c. 19, s. 100 (3).

Limitation, mortgage

(4) Despite any provision in a mortgage or subsection 6 (2) of the *Mortgages Act*, a mortgagee may not require that proceeds received under an insurance policy on the property or on a part of the property or a payment received out of the guarantee fund under subsection 14 (3) or (4) of the *Ontario New Home Warranties Plan Act* be applied towards the discharge of the mortgage; a requirement that contravenes this subsection is void. 1998, c. 19, s. 100 (4).

Double coverage

101. (1) Insurance that a corporation obtains and maintains under section 99 shall be deemed not to be other insurance for the purpose of any prohibition of or condition against other insurance in a policy of an owner insuring against loss of or damage to the owner's unit or the owner's interest in the common elements and covering only to the extent that the insurance placed by the corporation is inapplicable, inadequate or ineffective. 1998, c. 19, s. 101 (1).

No reciprocal contribution

(2) Despite section 150 of the *Insurance Act*, an insurance policy issued under section 99 and any other insurance policy, except another policy under section 99, are not liable to be brought into contribution with each other. 1998, c. 19, s. 101 (2).

Produit

100. (1) Malgré les clauses d'une entente de fiducie d'assurance que l'association a conclue avec un fiduciaire d'assurance, si le produit de la police d'assurance souscrite aux termes de l'article 99 est inférieur à 15 pour cent du coût de remplacement de la propriété couverte par la police, l'assureur paie le produit à l'association ou à la personne que celle-ci désigne. 1998, chap. 19, par. 100 (1).

Utilisation du produit de l'assurance

(2) Dès que le produit est disponible, l'association l'affecte à la réparation ou au remplacement des parties privatives et des parties communes endommagées, sauf si les propriétaires ont voté la dissolution en raison de dommages importants conformément à l'article 123. 1998, chap. 19, par. 100 (2).

Paiement dans le cadre du régime de garanties des logements neufs de l'Ontario

(3) L'association qui reçoit un paiement sur le fonds de garantie en vertu du paragraphe 14 (3) ou (4) de la *Loi sur le régime de garanties des logements neufs de l'Ontario* pour effectuer les travaux nécessaires aux parties communes affecte promptement le paiement aux travaux, à moins que, selon le cas :

- a) les propriétaires n'aient voté en faveur de la dissolution en raison de dommages importants conformément à l'article 123;
- b) l'association n'ait déjà terminé les travaux et payé pour ceux-ci. 1998, chap. 19, par. 100 (3).

Restriction, hypothèque

(4) Malgré les stipulations de l'hypothèque ou le paragraphe 6 (2) de la *Loi sur les hypothèques*, un créancier hypothécaire ne peut pas exiger que le produit reçu en vertu d'une police d'assurance pour la propriété ou une partie de celle-ci ou le paiement reçu du fonds de garantie en vertu du paragraphe 14 (3) ou (4) de la *Loi sur le régime de garanties des logements neufs de l'Ontario* soit affecté au remboursement de l'hypothèque. Une exigence qui contrevient au présent paragraphe est nulle. 1998, chap. 19, par. 100 (4).

Double couverture

101. (1) La police d'assurance que l'association souscrit et maintient en vigueur aux termes de l'article 99 est réputée ne pas constituer une autre assurance pour l'application d'une interdiction ou condition relative à une autre assurance dans une police détenue par un propriétaire contre la perte de sa partie privative ou de son intérêt sur les parties communes, ou contre les dommages causés à ceux-ci, et dont la couverture vaut uniquement dans la mesure où l'assurance souscrite par l'association ne s'applique pas, est insuffisante ou est inefficace. 1998, chap. 19, par. 101 (1).

Aucun partage réciproque

(2) Malgré l'article 150 de la *Loi sur les assurances*, il n'y a pas lieu de partager le risque entre une police d'assurance souscrite aux termes de l'article 99 et une autre police d'assurance, à l'exception d'une autre police souscrite aux termes de l'article 99. 1998, chap. 19, par. 101 (2).

Other insurance

102. The corporation shall obtain and maintain,

- (a) insurance against its liability resulting from a breach of duty as occupier of the common elements or land that the corporation holds as an asset; and
- (b) insurance against its liability arising from the ownership, use or operation, by or on its behalf, of boilers, machinery, pressure vessels and motor vehicles. 1998, c. 19, s. 102.

Capacity to maintain insurance

103. (1) Nothing in this Act shall be construed to restrict the capacity of a corporation, an owner or any other person to obtain and maintain insurance in respect of an insurable interest. 1998, c. 19, s. 103 (1).

Same

(2) For the purposes of sections 99 and 102, the corporation shall be deemed to have an insurable interest in the units and common elements. 1998, c. 19, s. 103 (2).

Disclosure by insurer

104. An insurer under an insurance policy required by this Act shall provide the corporation with a certificate or memorandum of insurance declaring the coverage carried by the corporation on behalf of all owners. 1998, c. 19, s. 104.

Deductible

105. (1) Subject to subsection (2) and (3), if an insurance policy obtained by the corporation in accordance with this Act contains a deductible clause that limits the amount payable by the insurer, the portion of a loss that is excluded from coverage shall be a common expense. 1998, c. 19, s. 105 (1).

Owner's responsibility

(2) If an owner, a lessee of an owner or a person residing in the owner's unit with the permission or knowledge of the owner through an act or omission causes damage to the owner's unit, the amount that is the lesser of the cost of repairing the damage and the deductible limit of the insurance policy obtained by the corporation shall be added to the common expenses payable for the owner's unit. 1998, c. 19, s. 105 (2).

Same, by-law

(3) The corporation may pass a by-law to extend the circumstances in subsection (2) under which an amount shall be added to the common expenses payable for an owner's unit if the damage to the unit was not caused by an act or omission of the corporation or its directors, officers, agents or employees. 1998, c. 19, s. 105 (3).

Autre assurance

102. L'association souscrit et maintient en vigueur :

- a) d'une part, une assurance contre la responsabilité découlant d'un manquement à ses obligations d'occupant des parties communes ou du bien-fonds qu'elle détient à titre de bien;
- b) d'autre part, une assurance contre la responsabilité découlant du titre de propriété, de l'usage ou de l'utilisation, par elle ou en son nom, de chaudières, de machines, d'appareils sous pression et de véhicules automobiles. 1998, chap. 19, art. 102.

Capacité de souscrire une assurance

103. (1) La présente loi ne doit pas être interprétée de façon à restreindre la capacité d'une association, d'un propriétaire ou d'une autre personne de souscrire et de maintenir en vigueur une police d'assurance à l'égard d'un intérêt assurable. 1998, chap. 19, par. 103 (1).

Idem

(2) Pour l'application des articles 99 et 102, l'association est réputée détenir un intérêt assurable sur les parties privatives et les parties communes. 1998, chap. 19, par. 103 (2).

Divulgateion par l'assureur

104. L'assureur visé par une police d'assurance exigée par la présente loi remet à l'association un certificat ou une attestation d'assurance déclarant la couverture obtenue par l'association au nom de tous les propriétaires. 1998, chap. 19, art. 104.

Franchise

105. (1) Sous réserve des paragraphes (2) et (3), si une police d'assurance souscrite par l'association conformément à la présente loi comprend une clause relative à la franchise qui limite le montant exigible de l'assureur, la fraction de la perte qui n'est pas couverte constitue une dépense commune. 1998, chap. 19, par. 105 (1).

Responsabilité du propriétaire

(2) Si, en raison d'un acte ou d'une omission, un propriétaire, un preneur à bail ou une personne qui réside dans la partie privative du propriétaire avec la permission ou au su de ce dernier cause des dommages à la partie privative du propriétaire, le coût de réparation des dommages ou, si elle est inférieure, la franchise prévue dans la police d'assurance souscrite par l'association est ajouté aux dépenses communes payables à l'égard de cette partie privative. 1998, chap. 19, par. 105 (2).

Idem, règlement administratif

(3) L'association peut, par règlement administratif, élargir les circonstances visées au paragraphe (2) dans lesquelles un montant est ajouté aux dépenses communes payables à l'égard de la partie privative d'un propriétaire si les dommages ne sont pas dus à causés à celle-ci ne sont pas dus à un acte ou une omission de l'association ou de ses administrateurs, dirigeants, mandataires ou employés. 1998, chap. 19, par. 105 (3).

Owner's insurable interest

(4) The amount payable by an owner under this section or as a result of a by-law passed under this section constitutes an insurable interest of the owner. 1998, c. 19, s. 105 (4).

Act prevails

106. If any provision of an insurance policy required by section 99 or 102 or any part of the *Insurance Act* conflicts with anything in this Act, the provisions of this Act apply. 1998, c. 19, s. 106.

AMENDMENTS TO THE DECLARATION AND DESCRIPTION**Amendments with owners' consent**

107. (1) The corporation shall not amend the declaration or the description except in accordance with this section. 1998, c. 19, s. 107 (1).

Conditions

(2) The corporation may amend the declaration or the description if,

- (a) the board, by resolution, has approved the proposed amendment;
- (b) the declarant has consented to the proposed amendment in writing if,
 - (i) at the time the board approved the proposed amendment, the declarant had not transferred all of the units except for the part of the property described in subsection 22 (5), and
 - (ii) less than three years have elapsed from the later of the date of registration of the declaration and description and the date that the declarant first entered into an agreement of purchase and sale for a unit in the corporation;
- (c) the board has held a meeting of owners in accordance with subsections (3) and (4);
- (d) the owners of at least 90 per cent of the units at the time the board approved the proposed amendment have consented to it in writing, if it makes a change in a matter described in clause 7 (2) (c), (d) or (f) or 7 (4) (e);
- (e) the owners of at least 80 per cent of the units at the time the board approved the proposed amendment have consented to it in writing, in all cases apart from a case described in clause (d); and
- (f) the corporation has, in accordance with subsection 47 (8), sent a notice of the proposed amendment to all mortgagees whose names appeared in the record of the corporation maintained under subsection 47 (2) at the time the board approved the proposed amendment. 1998, c. 19, s. 107 (2).

Intérêt assurable du propriétaire

(4) Le montant payable par un propriétaire aux termes du présent article ou par suite de l'adoption d'un règlement administratif en vertu de celui-ci constitue un intérêt assurable du propriétaire. 1998, chap. 19, par. 105 (4).

Incompatibilité

106. Si une stipulation d'une police d'assurance exigée par l'article 99 ou 102 ou une partie de la *Loi sur les assurances* est incompatible avec la présente loi, les dispositions de la présente loi l'emportent. 1998, chap. 19, art. 106.

MODIFICATION DE LA DÉCLARATION ET DE LA DESCRIPTION**Modification avec le consentement des propriétaires**

107. (1) L'association ne doit pas modifier la déclaration ou la description sauf conformément au présent article. 1998, chap. 19, par. 107 (1).

Conditions

(2) L'association peut modifier la déclaration ou la description si les conditions suivantes sont réunies :

- a) le conseil a, par voie de résolution, approuvé la modification proposée;
- b) le déclarant a consenti par écrit à la modification proposée si :
 - (i) d'une part, au moment où le conseil a approuvé la modification proposée, il n'avait pas cédé toutes les parties privatives, à l'exception de la partie de la propriété visée au paragraphe 22 (5),
 - (ii) d'autre part, moins de trois ans se sont écoulés depuis la date d'enregistrement de la déclaration et de la description et la date à laquelle le déclarant a conclu pour la première fois une convention de vente à l'égard d'une partie privative comprise dans l'association, selon celle de ces deux dates qui est postérieure à l'autre;
- c) le conseil a tenu une assemblée des propriétaires conformément aux paragraphes (3) et (4);
- d) les propriétaires d'au moins 90 pour cent des parties privatives, au moment où le conseil a approuvé la modification proposée, y ont consenti par écrit, si celle-ci apporte un changement à une question visée à l'alinéa 7 (2) c), d) ou f) ou 7 (4) e);
- e) les propriétaires d'au moins 80 pour cent des parties privatives, au moment où le conseil a approuvé la modification proposée, y ont consenti par écrit dans tous les cas autres que ceux visés à l'alinéa d);
- f) l'association a envoyé, conformément au paragraphe 47 (8), un préavis de la modification proposée à tous les créanciers hypothécaires dont le nom figurait au registre que tient l'association aux termes du paragraphe 47 (2) au moment où le conseil a approuvé la modification proposée. 1998, chap. 19, par. 107 (2).

Meeting of owners

(3) The board shall call a meeting of owners for the purpose of considering the proposed amendment. 1998, c. 19, s. 107(3).

Notice of meeting

(4) The board shall give the owners a notice of the meeting which shall include a copy of the proposed amendment. 1998, c. 19, s. 107(4).

Registration

(5) The corporation shall register a copy of an amendment made under this section but shall not register the copy until after the expiration of 30 days following the time at which it gave the notice described in clause (2) (f). 1998, c. 19, s. 107(5).

Form of registration

(6) The registered copy of the amendment shall include a certificate, in the form prescribed by the Minister, made by the officers authorized to act on behalf of the corporation that certifies that the amendment complies with the requirements of this section. 1998, c. 19, s. 107(6).

When amendment effective

(7) An amendment made under this section is ineffective until the copy of the amendment has been registered. 1998, c. 19, s. 107(7).

Change of address for service

108. Despite section 107, the board may change the address for service or the mailing address of the corporation by registering a notice of change of address in the form prescribed by the Minister. 1998, c. 19, s. 108.

Court order

109. (1) The corporation or an owner may make an application to the Superior Court of Justice for an order to amend the declaration or description. 1998, c. 19, s. 109(1); 2000, c. 26, Sched. B, s. 7(7).

Notice of application

(2) The applicant shall give at least 15 days notice of an application to the corporation and to every owner and mortgagee who, on the 30th day before the application is made, is listed in the record of the corporation maintained under subsection 47(2), but the applicant is not required to give notice to the applicant. 1998, c. 19, s. 109(2).

Grounds for order

(3) The court may make an order to amend the declaration or description if satisfied that the amendment is necessary or desirable to correct an error or inconsistency that appears in the declaration or description or that arises out of the carrying out of the intent and purpose of the declaration or description. 1998, c. 19, s. 109(3).

Assemblée des propriétaires

(3) Le conseil convoque une assemblée des propriétaires aux fins d'examen de la modification proposée. 1998, chap. 19, par. 107(3).

Préavis de la tenue de l'assemblée

(4) Le conseil donne aux propriétaires un préavis de la tenue de l'assemblée comprenant une copie de la modification proposée. 1998, chap. 19, par. 107(4).

Enregistrement

(5) L'association enregistre une copie de la modification apportée aux termes du présent article, mais elle ne doit pas l'enregistrer avant l'expiration d'un délai de 30 jours à compter du moment où elle a donné le préavis visé à l'alinéa (2) f). 1998, chap. 19, par. 107(5).

Formule d'enregistrement

(6) La copie enregistrée de la modification contient un certificat qui est rédigé, selon la formule que prescrit le ministre, par les dirigeants autorisés à agir au nom de l'association et qui atteste que la modification est conforme aux exigences du présent article. 1998, chap. 19, par. 107(6).

Prise d'effet de la modification

(7) Une modification apportée aux termes du présent article est sans effet tant qu'une copie de la modification n'a pas été enregistrée. 1998, chap. 19, par. 107(7).

Changement de domicile élu

108. Malgré l'article 107, le conseil peut changer le domicile élu ou l'adresse postale de l'association en enregistrant un avis de changement d'adresse rédigé selon la formule que prescrit le ministre. 1998, chap. 19, art. 108.

Ordonnance du tribunal

109. (1) L'association ou un propriétaire peut, par voie de requête, demander à la Cour supérieure de justice de rendre une ordonnance en vue de modifier la déclaration ou la description. 1998, chap. 19, par. 109(1); 2000, chap. 26, annexe B, par. 7(7).

Préavis de requête

(2) Le requérant donne un préavis d'au moins 15 jours de la requête à l'association ainsi qu'à chaque propriétaire et à chaque créancier hypothécaire dont le nom, le 30^e jour qui précède la présentation de la requête, figure au registre que tient l'association aux termes du paragraphe 47(2), mais il n'est pas obligé de s'en donner un. 1998, chap. 19, par. 109(2).

Motifs de l'ordonnance

(3) Le tribunal peut rendre une ordonnance en vue de modifier la déclaration ou la description s'il est convaincu que la modification est nécessaire ou souhaitable pour corriger une erreur ou une contradiction qui figure dans la déclaration ou dans la description ou qui découle de la réalisation de l'esprit et de l'objet de celles-ci. 1998, chap. 19, par. 109(3).

Registration

(4) An amendment under this section is ineffective until a certified copy of the order has been registered. 1998, c. 19, s. 109 (4).

Order of Director of Titles

110. (1) The corporation or an interested person may apply to the Director of Titles appointed under section 9 of the *Land Titles Act* for an order to amend the declaration or description to correct an error or inconsistency that is apparent on the face of the declaration or description, as the case may be. 1998, c. 19, s. 110 (1).

Notice of application

(2) The applicant shall give notice of the application in the form and manner that the Director of Titles directs to the corporation and to every owner and mortgagee listed in the record of the corporation maintained under subsection 47 (2) whose interest would be affected by the amendment, but the applicant is not required to give notice to the applicant. 1998, c. 19, s. 110 (2).

Grounds for order

(3) The Director of Titles shall make an order to amend the declaration or description if satisfied that the amendment will correct an error or inconsistency that is apparent on the face of the declaration or description, as the case may be. 1998, c. 19, s. 110 (3).

Registration

(4) An amendment under this section is ineffective until a certified copy of the order has been registered. 1998, c. 19, s. 110 (4).

TERMINATION OF AGREEMENTS**Management agreements**

111. (1) Subject to subsection (2), a corporation may, by resolution of the board, terminate an agreement for the management of the property that it has entered into with a person before the owners elected a new board at a meeting held in accordance with subsection 43 (1). 1998, c. 19, s. 111 (1).

Notice

(2) To terminate an agreement, the board shall give at least 60 days notice in writing of the date of termination to the person with whom the corporation entered into the agreement. 1998, c. 19, s. 111 (2).

Other agreements

112. (1) Subject to subsection (4), a corporation may, by resolution of the board within 12 months following the election of a new board at a meeting held in accordance with subsection 43 (1), terminate an agreement mentioned in subsection (2) that the corporation has entered into with a person other than another corporation before the election of the new board. 1998, c. 19, s. 112 (1).

Enregistrement

(4) La modification apportée aux termes du présent article est sans effet tant qu'une copie certifiée conforme de l'ordonnance n'a pas été enregistrée. 1998, chap. 19, par. 109 (4).

Ordonnance du directeur des droits immobiliers

110. (1) L'association ou une personne concernée peut, par voie de requête, demander au directeur des droits immobiliers nommé en vertu de l'article 9 de la *Loi sur l'enregistrement des droits immobiliers* de rendre une ordonnance en vue de modifier la déclaration ou la description afin de corriger une erreur ou une contradiction manifeste dans l'une ou l'autre, selon le cas. 1998, chap. 19, par. 110 (1).

Préavis de requête

(2) Le requérant donne avis de la requête selon la formule et de la manière qu'ordonne le directeur des droits immobiliers à l'association ainsi qu'à chaque propriétaire et à chaque créancier hypothécaire dont l'intérêt serait touché par la modification et dont le nom figure au registre que tient l'association aux termes du paragraphe 47 (2), mais il n'est pas obligé de s'en donner un. 1998, chap. 19, par. 110 (2).

Motifs de l'ordonnance

(3) Le directeur des droits immobiliers rend une ordonnance en vue de modifier la déclaration ou la description s'il est convaincu que la modification corrigera une erreur ou une contradiction manifeste dans l'une ou l'autre, selon le cas. 1998, chap. 19, par. 110 (3).

Enregistrement

(4) La modification apportée aux termes du présent article est sans effet tant qu'une copie certifiée conforme de l'ordonnance n'a pas été enregistrée. 1998, chap. 19, par. 110 (4).

RÉSILIATION DE CONVENTIONS**Conventions de gestion**

111. (1) Sous réserve du paragraphe (2), une association peut, par résolution du conseil, résilier une convention de gestion de la propriété qu'elle a conclue avec une personne avant que les propriétaires n'aient élu un nouveau conseil à une assemblée tenue conformément au paragraphe 43 (1). 1998, chap. 19, par. 111 (1).

Préavis

(2) Pour résilier une convention, le conseil donne un préavis écrit d'au moins 60 jours de la date de la résiliation à la personne avec laquelle l'association a conclu la convention. 1998, chap. 19, par. 111 (2).

Autres conventions

112. (1) Sous réserve du paragraphe (4), une association peut, par résolution du conseil adoptée dans les 12 mois qui suivent l'élection d'un nouveau conseil à une assemblée tenue conformément au paragraphe 43 (1), résilier une convention mentionnée au paragraphe (2) que l'association a conclue avec une personne autre qu'une autre association avant l'élection du nouveau conseil. 1998, chap. 19, par. 112 (1).

Application

(2) Subsection (1) applies to the following agreements:

1. An agreement for the provision of goods or services on a continuing basis.
2. An agreement for the provision of facilities to the corporation on other than a non-profit basis.
3. A lease of all or part of the common elements for business purposes. 1998, c. 19, s. 112 (2).

Non-application

(3) Subsection (1) does not apply to a telecommunications agreement within the meaning of section 22. 1998, c. 19, s. 112 (3).

Notice

(4) To terminate an agreement, the board shall give at least 60 days notice in writing of the date of termination to the person with whom the corporation entered into the agreement. 1998, c. 19, s. 112 (4).

Exception, easements

(5) Nothing in this section permits the termination of an easement created by an instrument in writing except in accordance with the instrument. 1998, c. 19, s. 112 (5).

Mutual use agreements

113. (1) If a corporation and a person have entered into an agreement for the mutual use, provision or maintenance or the cost-sharing of facilities or services before the owners elected a new board at a meeting held in accordance with subsection 43 (1), any party to the agreement may, within 12 months following the election, make an application to the Superior Court of Justice for an order under subsection (3). 1998, c. 19, s. 113 (1); 2000, c. 26, Sched. B, s. 7 (7).

Non-application

(2) Subsection (1) does not apply to a telecommunications agreement within the meaning of section 22. 1998, c. 19, s. 113 (2).

Court order

(3) The court may make an order amending or terminating the agreement or any of its provisions or may make any other order that the court deems necessary if it is satisfied that,

- (a) the disclosure statement did not clearly and adequately disclose the provisions of the agreement; and
- (b) the agreement or any of its provisions produces a result that is oppressive or unconscionably prejudicial to the corporation or any of the owners. 1998, c. 19, s. 113 (3).

Champ d'application

(2) Le paragraphe (1) s'applique aux conventions suivantes :

1. Les conventions visant à fournir régulièrement des biens ou des services.
2. Les conventions visant à fournir des installations à l'association dans un but lucratif.
3. Les baux des parties communes ou d'une portion de celles-ci à des fins commerciales. 1998, chap. 19, par. 112 (2).

Non-application

(3) Le paragraphe (1) ne s'applique pas aux conventions concernant les télécommunications au sens de l'article 22. 1998, chap. 19, par. 112 (3).

Préavis

(4) Pour résilier une convention, le conseil donne un préavis écrit d'au moins 60 jours de la date de la résiliation à la personne avec laquelle l'association a conclu la convention. 1998, chap. 19, par. 112 (4).

Exception, servitudes

(5) Le présent article n'a pas pour effet d'autoriser la résiliation d'une servitude créée par un acte écrit, sauf conformément à l'acte. 1998, chap. 19, par. 112 (5).

Conventions d'utilisation en commun

113. (1) Si une association et une personne ont conclu une convention en vue de l'utilisation, de la fourniture ou de l'entretien en commun ou du partage des frais d'installations ou de services avant que les propriétaires n'aient élu un nouveau conseil à une assemblée tenue conformément au paragraphe 43 (1), toute partie à la convention peut, dans les 12 mois qui suivent l'élection, demander à la Cour supérieure de justice de rendre une ordonnance en vertu du paragraphe (3). 1998, chap. 19, par. 113 (1); 2000, chap. 26, annexe B, par. 7 (7).

Non-application

(2) Le paragraphe (1) ne s'applique pas aux conventions concernant les télécommunications au sens de l'article 22. 1998, chap. 19, par. 113 (2).

Ordonnance du tribunal

(3) Le tribunal peut rendre une ordonnance modifiant ou résiliant la convention ou l'une ou l'autre de ses dispositions ou rendre une autre ordonnance qu'il estime nécessaire s'il est convaincu de ce qui suit :

- a) l'état de divulgation n'a pas divulgué clairement et adéquatement les dispositions de la convention;
- b) la convention ou l'une ou l'autre de ses dispositions entraîne un abus ou cause un préjudice injuste à l'association ou à l'un ou l'autre de ses propriétaires. 1998, chap. 19, par. 113 (3).

Insurance trust agreements

114. Despite anything contained in an insurance trust agreement that a corporation has entered into with an insurance trustee and anything in the declaration, the corporation may terminate the agreement by giving at least 60 days notice in writing of the termination date to the trustee. 1998, c. 19, s. 114.

MISCELLANEOUS**Corporation's money**

115. (1) A person who receives money on behalf of or for the benefit of the corporation, including money received from owners as contributions to the common expenses or the reserve fund, shall hold the money, together with interest and other proceeds earned from investing it, in trust for the performance by the corporation of its duties and obligations. 1998, c. 19, s. 115 (1).

Corporation's accounts

(2) A corporation shall maintain one or more accounts in its name designated as general accounts and one or more accounts in its name designated as reserve fund accounts. 1998, c. 19, s. 115 (2).

Location of accounts

(3) Each of the accounts shall be located in Ontario at a bank listed under Schedule I or II to the *Bank Act* (Canada), a trust corporation, a loan corporation or a credit union authorized by law to receive money on deposit. 1998, c. 19, s. 115 (3); 2002, c. 8, Sched. I, s. 7 (2).

Deposit of money

(4) Subject to subsections (6) and (7), the person who receives money on behalf of or for the benefit of the corporation shall pay the money, together with interest and other proceeds earned from investing it, into,

- (a) a general account of the corporation, if the money was not received as contributions from owners to the reserve fund; or
- (b) a reserve fund account of the corporation, if the money was received as contributions from owners to the reserve fund. 1998, c. 19, s. 115 (4).

Definition

- (5) In subsections (6) and (7),
- “eligible security” means a bond, debenture, guaranteed investment certificate, deposit receipt, deposit note, certificate of deposit, term deposit or other similar instrument that,
- (a) is issued or guaranteed by the government of Canada or the government of any province of Canada,
 - (b) is issued by an institution located in Ontario insured by the Canada Deposit Insurance Corporation, or
 - (c) is a security of a prescribed class. 1998, c. 19, s. 115 (5).

Ententes de fiducie d'assurance

114. Malgré toute disposition d'une entente de fiducie d'assurance qu'une association a conclue avec un fiduciaire d'assurance et toute disposition de la déclaration, l'association peut résilier l'entente en donnant au fiduciaire un préavis écrit d'au moins 60 jours de la date de la résiliation. 1998, chap. 19, art. 114.

DISPOSITIONS DIVERSES**Sommes détenues par l'association**

115. (1) La personne qui reçoit une somme au nom de l'association ou à son profit, notamment une somme reçue des propriétaires à titre de contribution aux dépenses communes ou au fonds de réserve, détient la somme en fiducie, ainsi que les intérêts courus et tout autre produit provenant de son placement, aux fins d'exécution par l'association de ses devoirs et obligations. 1998, chap. 19, par. 115 (1).

Comptes de l'association

(2) L'association tient en son nom un ou plusieurs comptes désignés comme comptes généraux et un ou plusieurs comptes désignés comme comptes du fonds de réserve. 1998, chap. 19, par. 115 (2).

Lieu où sont situés les comptes

(3) Chacun des comptes est situé en Ontario, dans une banque mentionnée à l'annexe I ou II de la *Loi sur les banques* (Canada), une société de fiducie, une société de prêt ou une caisse légalement autorisée à recevoir de l'argent en dépôt. 1998, chap. 19, par. 115 (3); 2002, chap. 8, annexe I, par. 7 (2).

Dépôt de sommes

(4) Sous réserve des paragraphes (6) et (7), la personne qui reçoit une somme au nom de l'association ou à son profit verse la somme, ainsi que les intérêts courus et tout autre produit provenant de son placement :

- a) à un compte général de l'association, si la somme n'a pas été reçue à titre de contribution des propriétaires au fonds de réserve;
- b) à un compte du fonds de réserve de l'association, si la somme a été reçue à titre de contribution des propriétaires au fonds de réserve. 1998, chap. 19, par. 115 (4).

Définition

- (5) La définition qui suit s'applique aux paragraphes (6) et (7).
- «valeur mobilière admissible» Obligation, débenture, certificat de placement garanti, récépissé de dépôt, billet de dépôt, certificat de dépôt, dépôt à terme ou autre titre semblable qui, selon le cas :
- a) est émis ou garanti par le gouvernement du Canada ou celui d'une des provinces du Canada;
 - b) est émis par un établissement situé en Ontario et est assuré par la Société d'assurance-dépôts du Canada;
 - c) est une valeur mobilière d'une catégorie prescrite. 1998, chap. 19, par. 115 (5).

Investment

(6) The board may invest all or any part of the money in the corporation's general accounts in eligible securities if,

- (a) they are convertible to cash within 90 days following a request by the board; and
- (b) they are,
 - (i) registered in the name of the corporation, or
 - (ii) held in a segregated account under the name of the corporation by a member of the Investment Dealers Association of Canada and insured by the Canadian Investor Protection Fund. 1998, c. 19, s. 115 (6).

Same, reserve fund accounts

(7) Subject to subsection (8), the board may invest all or any part of the money in the corporation's reserve fund accounts in eligible securities if they are,

- (a) registered in the name of the corporation; or
- (b) held in a segregated account under the name of the corporation by a member of the Canadian Investment Dealers Association and insured by the Canadian Investor Protection Fund. 1998, c. 19, s. 115 (7).

Investment plan

(8) Before investing any part of the money in the corporation's reserve fund accounts, the board shall develop an investment plan based on the anticipated cash requirements of the reserve fund as set out in the most recent reserve fund study. 1998, c. 19, s. 115 (8).

Records

(9) A person who receives money under subsection (1) shall keep records relating to the receipt and disposition of all money under this section and shall, upon reasonable notice and at all reasonable times, make the records available for examination by the corporation, an owner or a mortgagee. 1998, c. 19, s. 115 (9).

Use of common elements by owners

116. An owner may make reasonable use of the common elements subject to this Act, the declaration, the by-laws and the rules. 1998, c. 19, s. 116.

Dangerous activities

117. No person shall permit a condition to exist or carry on an activity in a unit or in the common elements if the condition or the activity is likely to damage the property or cause injury to an individual. 1998, c. 19, s. 117.

Placement

(6) Le conseil peut placer la totalité ou une partie de la somme versée aux comptes généraux de l'association dans des valeurs mobilières admissibles si :

- a) d'une part, elles sont convertibles en argent comptant dans les 90 jours qui suivent la présentation d'une demande par le conseil;
- b) d'autre part, elles sont :
 - (i) soit enregistrées au nom de l'association,
 - (ii) soit détenues dans un compte distinct sous le nom de l'association par un membre de l'Association canadienne des courtiers en valeurs mobilières et assurées par le Fonds canadien de protection des épargnants. 1998, chap. 19, par. 115 (6).

Idem, comptes du fonds de réserve

(7) Sous réserve du paragraphe (8), le conseil peut placer la totalité ou une partie de la somme versée aux comptes du fonds de réserve de l'association dans des valeurs mobilières admissibles si celles-ci sont, selon le cas :

- a) enregistrées au nom de l'association;
- b) détenues dans un compte distinct sous le nom de l'association par un membre de l'Association canadienne des courtiers en valeurs mobilières et assurées par le Fonds canadien de protection des épargnants. 1998, chap. 19, par. 115 (7).

Plan d'investissement

(8) Avant de placer toute partie de la somme versée aux comptes du fonds de réserve de l'association, le conseil élabore un plan d'investissement fondé sur la prévision des besoins de trésorerie du fonds de réserve, telle qu'elle est énoncée dans l'étude du fonds de réserve la plus récente. 1998, chap. 19, par. 115 (8).

Dossiers

(9) La personne qui reçoit une somme en vertu du paragraphe (1) tient des dossiers concernant la réception et l'affectation de toutes les sommes aux termes du présent article. Sur préavis raisonnable et à toute heure raisonnable, elle met les dossiers à la disposition de l'association, d'un propriétaire ou d'un créancier hypothécaire aux fins d'examen. 1998, chap. 19, par. 115 (9).

Usage des parties communes par les propriétaires

116. Sous réserve de la présente loi, de la déclaration, des règlements administratifs et des règles, un propriétaire peut faire un usage raisonnable des parties communes. 1998, chap. 19, art. 116.

Activités dangereuses

117. Dans une partie privative ou dans les parties communes, nul ne doit tolérer une situation de fait ni exercer une activité susceptibles d'endommager la propriété ou de causer des blessures à un particulier. 1998, chap. 19, art. 117.

Entry by canvassers

118. No corporation or employee or agent of a corporation shall restrict reasonable access to the property by candidates, or their authorized representatives, for election to the House of Commons, the Legislative Assembly or an office in a municipal government or school board if access is necessary for the purpose of canvassing or distributing election material. 1998, c. 19, s. 118.

Compliance with Act

119. (1) A corporation, the directors, officers and employees of a corporation, a declarant, the lessor of a leasehold condominium corporation, an owner, an occupier of a unit and a person having an encumbrance against a unit and its appurtenant common interest shall comply with this Act, the declaration, the by-laws and the rules. 1998, c. 19, s. 119(1).

Responsibility for occupier

(2) An owner shall take all reasonable steps to ensure that an occupier of the owner's unit and all invitees, agents and employees of the owner or occupier comply with this Act, the declaration, the by-laws and the rules. 1998, c. 19, s. 119(2).

Right against owner

(3) A corporation, an owner and every person having a registered mortgage against a unit and its appurtenant common interest have the right to require the owners and the occupiers of units to comply with this Act, the declaration, the by-laws and the rules. 1998, c. 19, s. 119(3).

Proposed unit

(4) Until the declarant registers a declaration and description and the by-laws and rules of the corporation come into force, an occupier of a proposed unit shall comply with this Act, the declaration and the by-laws and rules proposed by the declarant; the declarant shall take all reasonable steps to ensure that the occupier complies with this section. 1998, c. 19, s. 119(4).

Right against occupier

(5) Until the declarant registers a declaration and description and the by-laws and rules of the corporation come into force, an occupier of a proposed unit has the right to require the occupiers of the other units in the proposed corporation to comply with this Act, the declaration and the by-laws and rules proposed by the declarant. 1998, c. 19, s. 119(5).

Accès des candidats aux charges publiques

118. Aucune association ni aucun de ses employés ou de ses mandataires ne doit empêcher l'accès raisonnable à la propriété aux candidats ou à leurs représentants autorisés, lors d'une élection à la Chambre des communes, à l'Assemblée législative ou à une charge d'une administration municipale ou d'un conseil scolaire si l'accès est nécessaire pour faire de la propagande ou distribuer de la documentation électorale. 1998, chap. 19, art. 118.

Observation de la Loi

119. (1) L'association, les administrateurs, dirigeants employés de celle-ci, le déclarant, le bailleur d'une association condominiale de propriété à bail, les propriétaires, les occupants de parties privatives et quiconque est titulaire d'une sûreté réelle sur une partie privative et l'intérêt commun qui s'y rattache sont tenus d'observer la présente loi, la déclaration, les règlements administratifs et les règles. 1998, chap. 19, par. 119(1).

Responsabilité pour l'occupant

(2) Le propriétaire prend toutes les mesures raisonnables pour veiller à ce que l'occupant de sa partie privative ainsi que tous ses invités, mandataires et employés ou ceux de l'occupant observent la présente loi, la déclaration, les règlements administratifs et les règles. 1998, chap. 19, par. 119(2).

Droit par rapport aux propriétaires

(3) L'association, les propriétaires et quiconque est titulaire d'une hypothèque enregistrée sur une partie privative et l'intérêt commun qui s'y rattache ont le droit d'exiger que les propriétaires et les occupants de parties privatives observent la présente loi, la déclaration, les règlements administratifs et les règles. 1998, chap. 19, par. 119(3).

Partie privative projetée

(4) Jusqu'à ce que le déclarant enregistre une déclaration et une description et que les règlements administratifs et les règles de l'association entrent en vigueur, l'occupant d'une partie privative projetée observe la présente loi et la déclaration ainsi que les règlements administratifs et les règles proposés par le déclarant. Celui-ci prend toutes les mesures raisonnables pour veiller à ce que l'occupant se conforme au présent article. 1998, chap. 19, par. 119(4).

Droit par rapport aux occupants

(5) Jusqu'à ce que le déclarant enregistre une déclaration et une description et que les règlements administratifs et les règles de l'association entrent en vigueur, l'occupant d'une partie privative projetée a le droit d'exiger que les occupants des autres parties privatives comprises dans l'association projetée observent la présente loi et la déclaration ainsi que les règlements administratifs et les règles proposés par le déclarant. 1998, chap. 19, par. 119(5).

PART VII AMALGAMATION

Amalgamation

120. (1) Subject to the regulations made under this Act, two or more leasehold condominium corporations or two or more freehold condominium corporations of the same type may amalgamate by registering a declaration and description amalgamating the corporations if,

- (a) the board of each amalgamating corporation has held a meeting in accordance with subsections (2) and (3);
- (b) the owners of at least 90 per cent of the units of each corporation as of the date of that corporation's meeting have, within 90 days of the meeting, consented in writing to the registration of the declaration and description; and
- (c) the corporations have complied with all prescribed requirements. 1998, c. 19, s. 120 (1).

Meeting of owners

(2) The board of each amalgamating corporation shall call a meeting of owners for the purpose of considering a declaration and description amalgamating the corporations. 1998, c. 19, s. 120 (2).

Notice of meeting

(3) The board shall give the owners a notice of the meeting which shall include,

- (a) a copy of the proposed declaration and description of the amalgamated corporation and a copy of the proposed budget for the corporation's first year of operation;
- (b) a copy of all proposed by-laws and rules of the amalgamated corporation;
- (c) a certificate as to the status for each amalgamating corporation in the form prescribed by the Minister;
- (d) for each amalgamating corporation, the auditor's report on the last annual financial statements of the corporation, if it is not included in the certificate mentioned in clause (c); and
- (e) all additional statements and information that the regulations made under this Act require. 1998, c. 19, s. 120 (3).

Signing of declaration

(4) The declaration of an amalgamated corporation shall not be registered unless the officers of each amalgamating corporation who are duly authorized to sign on behalf of the corporation have signed the declaration. 1998, c. 19, s. 120 (4).

PARTIE VII FUSION

Fusion

120. (1) Sous réserve des règlements pris en application de la présente loi, deux associations condominiales de propriété à bail ou plus ou deux associations condominiales de propriété franche ou plus du même genre peuvent fusionner en enregistrant une déclaration et une description fusionnant les associations si les conditions suivantes sont réunies :

- a) le conseil de chaque association qui fusionne a tenu une assemblée conformément aux paragraphes (2) et (3);
- b) les propriétaires d'au moins 90 pour cent des parties privatives de chaque association, à la date de son assemblée, ont, dans les 90 jours qui suivent l'assemblée, consenti par écrit à l'enregistrement de la déclaration et de la description;
- c) les associations se sont conformées aux exigences prescrites. 1998, chap. 19, par. 120 (1).

Assemblée des propriétaires

(2) Le conseil de chaque association qui fusionne convoque une assemblée des propriétaires pour étudier la déclaration et la description fusionnant les associations. 1998, chap. 19, par. 120 (2).

Préavis de la tenue de l'assemblée

(3) Le conseil donne aux propriétaires un préavis de la tenue de l'assemblée comprenant ce qui suit :

- a) une copie de la déclaration et de la description proposées de l'association issue de la fusion ainsi qu'une copie du budget proposé pour la première année d'exploitation de l'association;
- b) une copie de tous les règlements administratifs et de toutes les règles proposés de l'association issue de la fusion;
- c) un certificat contenant de l'information sur chaque association qui fusionne, rédigé selon la formule que prescrit le ministre;
- d) relativement à chaque association qui fusionne, le rapport du vérificateur sur les états financiers annuels les plus récents de l'association, s'il n'est pas compris dans le certificat visé à l'alinéa c);
- e) tous les états et renseignements additionnels qu'exigent les règlements pris en application de la présente loi. 1998, chap. 19, par. 120 (3).

Signature de la déclaration

(4) La déclaration d'une association issue de la fusion ne peut être enregistrée que si les dirigeants de chaque association qui fusionne qui sont dûment autorisés à signer au nom de l'association ont signé la déclaration. 1998, chap. 19, par. 120 (4).

Part VIII not applicable

(5) Part VIII does not apply to an amalgamation carried out under this section but does apply to an amalgamated corporation after the registration of its declaration and description. 1998, c. 19, s. 120 (5).

Effect of registration

121. (1) On registration of a declaration and description for an amalgamated corporation,

- (a) the amalgamating corporations are amalgamated and continue as one corporation;
- (b) the units and common interests of the amalgamating corporations are continued as units and common interests in the amalgamated corporation;
- (c) all encumbrances, easements and leases that affected the units or common elements of the amalgamating corporations are continued as encumbrances, easements and leases respectively that affect the units or common elements, as the case may be, of the amalgamated corporation;
- (d) all declarations, descriptions, by-laws and rules of the amalgamating corporations cease to apply;
- (e) the directors of the amalgamating corporations constitute the first directors of the amalgamated corporation;
- (f) the proposed by-laws and rules mentioned in clause 120 (3) (b) shall be the by-laws and rules respectively of the amalgamated corporation until the corporation amends or replaces them;
- (g) the amalgamated corporation possesses all the assets, rights and privileges and is subject to all liabilities, including civil, criminal and quasi-criminal, and all contracts, agreements, warranties and debts of each of the amalgamating corporations;
- (h) a conviction against, or ruling, order or judgment in favour of or against an amalgamating corporation may be enforced by or against the amalgamated corporation; and
- (i) the amalgamated corporation shall be deemed to be the party plaintiff or the party defendant, as the case may be, in all civil actions commenced by or against an amalgamating corporation before the amalgamation becomes effective. 1998, c. 19, s. 121 (1).

First auditors

(2) Immediately following the registration of a declaration and description for an amalgamated corporation, the directors shall appoint one or more auditors who shall hold office until the close of the meeting of owners described in subsection (3). 1998, c. 19, s. 121 (2).

Non-application de la partie VIII

(5) La partie VIII ne s'applique pas à une fusion effectuée en vertu du présent article, mais elle s'applique à l'association issue de la fusion après l'enregistrement de sa déclaration et de sa description. 1998, chap. 19, par. 120 (5).

Effet de l'enregistrement

121. (1) Dès l'enregistrement d'une déclaration et d'une description relatives à une association issue de la fusion :

- a) les associations qui fusionnent sont fusionnées et elles sont maintenues comme une seule et même association;
- b) les parties privatives et les intérêts communs des associations qui fusionnent sont maintenus comme des parties privatives comprises dans l'association issue de la fusion et des intérêts communs sur celle-ci;
- c) les sûretés réelles, servitudes et baux qui grevaient les parties privatives ou les parties communes des associations qui fusionnent sont maintenus comme des sûretés réelles, des servitudes et des baux respectivement qui grèvent les parties privatives ou les parties communes, selon le cas, de l'association issue de la fusion;
- d) les déclarations, les descriptions, les règlements administratifs et les règles des associations qui fusionnent cessent de s'appliquer;
- e) les administrateurs des associations qui fusionnent sont les premiers administrateurs de l'association issue de la fusion;
- f) les règlements administratifs et règles proposés qui sont visés à l'alinéa 120 (3) b) sont les règlements administratifs et les règles respectivement de l'association issue de la fusion jusqu'à ce que celle-ci les modifie ou les remplace;
- g) l'association issue de la fusion détient les biens, les droits et les privilèges de chacune des associations qui fusionnent et est assujettie aux responsabilités, notamment en matière civile, pénale et quasi-pénale, ainsi qu'aux contrats, aux conventions, aux garanties et aux dettes de chacune d'elles;
- h) toute décision judiciaire ou quasi-judiciaire rendue en faveur d'une association qui fusionne ou contre elle peut être exécutée par l'association issue de la fusion ou à l'encontre de celle-ci;
- i) l'association issue de la fusion est réputée partie demanderesse ou partie défenderesse, selon le cas, dans toutes les actions civiles introduites par une association qui fusionne ou à l'encontre de celle-ci avant que la fusion prenne effet. 1998, chap. 19, par. 121 (1).

Premiers vérificateurs

(2) Immédiatement après l'enregistrement d'une déclaration et d'une description relatives à une association issue de la fusion, les administrateurs nomment un ou plusieurs vérificateurs qui occupent leur charge jusqu'à la fin de l'assemblée des propriétaires visée au paragraphe (3). 1998, chap. 19, par. 121 (2).

Subsequent directors

(3) The first directors of an amalgamated corporation shall hold office until the owners elect their successors at a meeting which the first directors shall call and hold within 60 days following the registration of the declaration and description for the corporation. 1998, c. 19, s. 121 (3).

Subsequent auditors

(4) At the meeting the owners shall, subject to section 60 with necessary modifications, appoint successors for the auditors mentioned in subsection (2). 1998, c. 19, s. 121 (4).

PART VIII TERMINATION

Termination with consent

122. (1) A corporation shall register a notice terminating the government of the property by this Act if,

- (a) the owners of at least 80 per cent of the units, at the date of the vote, vote in favour of termination; and
- (b) at least 80 per cent of those persons who, at the date of the vote, have registered claims against the property, that were created after the registration of the declaration and description that made this Act applicable to the property, consent in writing to the termination. 1998, c. 19, s. 122 (1).

Notice of termination

(2) The notice of termination shall be in the form prescribed by the Minister, shall be signed by the authorized officers of the corporation and shall include a certificate stating that the persons described in clause (1) (b) have consented in writing to the termination. 1998, c. 19, s. 122 (2).

Termination upon substantial damage

123. (1) The registration of a notice under subsection (7) terminates the government of the property by this Act. 1998, c. 19, s. 123 (1).

Definition

(2) In this section,

“substantial damage” means damage for which the cost of repair is estimated to equal or exceed 25 per cent of the replacement cost of all the buildings and structures located on the property. 1998, c. 19, s. 123 (2).

Estimates of damage

(3) If damage occurs to a building or a structure located on the property that, in the opinion of the board, may constitute substantial damage, the board shall have at least two persons, who shall have no affiliation with the board and who, in the opinion of the board, are qualified, make estimates of the damage within 30 days after the occurrence of the damage. 1998, c. 19, s. 123 (3).

Administrateurs subséquents

(3) Les premiers administrateurs de l'association issue de la fusion occupent leur charge jusqu'à ce que les propriétaires élisent leurs successeurs à une assemblée que les premiers administrateurs convoquent et tiennent dans les 60 jours qui suivent l'enregistrement de la déclaration et de la description relatives à l'association. 1998, chap. 19, par. 121 (3).

Vérificateurs subséquents

(4) À l'assemblée, les propriétaires, sous réserve de l'article 60 avec les adaptations nécessaires, nomment les successeurs des vérificateurs mentionnés au paragraphe (2). 1998, chap. 19, par. 121 (4).

PARTIE VIII DISSOLUTION

Dissolution avec consentement

122. (1) L'association enregistre un avis mettant fin à la régie de la propriété par la présente loi si les conditions suivantes sont réunies :

- a) les propriétaires d'au moins 80 pour cent des parties privatives, à la date du vote, votent en faveur de la dissolution;
- b) au moins 80 pour cent des personnes qui, à la date du vote, sont titulaires de réclamations enregistrées portant sur la propriété, qui sont nées après l'enregistrement de la déclaration et de la description qui ont assujéti la propriété à l'application de la présente loi, consentent par écrit à la dissolution. 1998, chap. 19, par. 122 (1).

Avis de fin du régime de condominium

(2) L'avis de fin du régime de condominium est rédigé selon la formule que prescrit le ministre, est signé par les dirigeants autorisés de l'association et comprend un certificat indiquant que les personnes visées à l'alinéa (1) b) ont consenti par écrit à la dissolution. 1998, chap. 19, par. 122 (2).

Dissolution à la suite de dommages importants

123. (1) L'enregistrement d'un avis aux termes du paragraphe (7) soustrait la propriété à la régie de la présente loi. 1998, chap. 19, par. 123 (1).

Définition

(2) La définition qui suit s'applique au présent article.

«dommages importants» S'entend de dommages dont il est estimé que le coût de réparation est égal ou supérieur à 25 pour cent du coût de remplacement de tous les bâtiments et structures situés sur la propriété. 1998, chap. 19, par. 123 (2).

Estimation des dommages

(3) Si un bâtiment ou une structure situés sur la propriété subissent des dommages qui, de l'avis du conseil, peuvent constituer des dommages importants, le conseil fait faire une estimation des dommages, au plus tard 30 jours après qu'ils sont survenus, par au moins deux personnes qui n'ont aucun lien avec lui et qui, à son avis, possèdent les qualités requises. 1998, chap. 19, par. 123 (3).

Determination by board

(4) The board shall determine whether, based on the estimates, there has been substantial damage. 1998, c. 19, s. 123 (4).

Notice of determination

(5) If the board determines that there has been substantial damage, it shall give notice of its determination to the owners. 1998, c. 19, s. 123 (5).

Contents of notice

- (6) The notice shall specify that,
- (a) the owners have the right, in accordance with section 46 and within 30 days of receiving the notice, to requisition a meeting of owners; and
 - (b) the board is required to register a notice terminating the government of the property by this Act if the condition described in subsection (7) is met. 1998, c. 19, s. 123 (6).

Vote for termination

(7) The board shall register a notice terminating the government of the property by this Act if the owners of at least 80 per cent of the units, at the date of the vote, vote in favour of termination. 1998, c. 19, s. 123 (7).

Form of notice

(8) The notice shall be in the form prescribed by the Minister and shall be signed by the authorized officers of the corporation. 1998, c. 19, s. 123 (8).

Time of registration

(9) The board shall register the notice within 30 days of a vote in favour of termination under subsection (7). 1998, c. 19, s. 123 (9).

Repairs if no termination

(10) If there is no vote in favour of termination under subsection (7), the corporation shall, within a reasonable time, repair the damage to the building or structure located on the property. 1998, c. 19, s. 123 (10).

Termination upon sale of property

124. (1) If the corporation sells the property or a part of the common elements, this Act ceases to govern the property being sold. 1998, c. 19, s. 124 (1).

Authorization of sale

(2) The corporation shall not sell the property or a part of the common elements unless,

- (a) the owners of at least 80 per cent of the units, at the date of the vote, vote in favour of the sale;
- (b) at least 80 per cent of those persons who, at the date of the vote, have registered claims against the property being sold, that were created after the registration of the declaration and description that made this Act applicable to the property being sold, consent in writing to the sale; and

Décision du conseil

(4) Le conseil décide, d'après les estimations, si des dommages importants ont été causés. 1998, chap. 19, par. 123 (4).

Avis de décision

(5) Si le conseil décide que des dommages importants ont été causés, il avise les propriétaires de sa décision. 1998, chap. 19, par. 123 (5).

Contenu de l'avis

- (6) L'avis précise ce qui suit :
- a) les propriétaires ont le droit, conformément à l'article 46 et au plus tard 30 jours après avoir reçu l'avis, de demander la tenue d'une assemblée des propriétaires;
 - b) le conseil est tenu d'enregistrer un avis soustrayant la propriété à la régie de la présente loi si la condition visée au paragraphe (7) est remplie. 1998, chap. 19, par. 123 (6).

Vote

(7) Le conseil enregistre un avis soustrayant la propriété à la régie de la présente loi si les propriétaires d'au moins 80 pour cent des parties privatives, à la date du vote, votent en faveur de la dissolution. 1998, chap. 19, par. 123 (7).

Formule de l'avis

(8) L'avis est rédigé selon la formule que prescrit le ministre et est signé par les dirigeants autorisés de l'association. 1998, chap. 19, par. 123 (8).

Délai d'enregistrement

(9) Le conseil enregistre l'avis dans les 30 jours qui suivent la tenue d'un vote en faveur de la dissolution aux termes du paragraphe (7). 1998, chap. 19, par. 123 (9).

Réparations en l'absence de dissolution

(10) S'il n'est tenu aucun vote en faveur de la dissolution aux termes du paragraphe (7), l'association répare, dans un délai raisonnable, les dommages causés au bâtiment ou à la structure situés sur la propriété. 1998, chap. 19, par. 123 (10).

Dissolution en cas de vente de la propriété

124. (1) Si l'association vend la propriété ou une portion des parties communes, la présente loi cesse de régir la propriété faisant l'objet de la vente. 1998, chap. 19, par. 124 (1).

Autorisation de vente

(2) L'association ne peut vendre la propriété ou une portion des parties communes que si les conditions suivantes sont réunies :

- a) les propriétaires d'au moins 80 pour cent des parties privatives, à la date du vote, votent en faveur de la vente;
- b) au moins 80 pour cent des personnes qui, à la date du vote, sont titulaires de réclamations enregistrées portant sur la propriété faisant l'objet de la vente, qui sont nées après l'enregistrement de la déclaration et de la description qui ont assujéti la propriété faisant l'objet de la vente à l'application de la présente loi, consentent par écrit à la vente;

- (c) if the sale is for only part of the common elements and includes common elements that are for the use of the owners of certain designated units and not all the owners, the owners of the designated units consent in writing to the sale. 1998, c. 19, s. 124 (2).

Conveyance

(3) When a sale takes place, the board shall deliver to the purchaser the following documents signed by the authorized officers of the corporation: a deed and a certificate in the form prescribed by the Minister stating that the persons who, under subsection (2), are required to vote in favour of the sale or consent in writing to the sale have done so. 1998, c. 19, s. 124 (3).

Proceeds

(4) Subject to subsection (5), the owners at the time of the registration of the deed shall share the net proceeds of the sale in the same proportions as their common interests. 1998, c. 19, s. 124 (4).

Same

(5) The portion of the proceeds of the sale that is attributable to a portion of the common elements that is for the use of the owners of certain designated units, and not all the owners, shall be divided among the owners of the designated units in the proportions in which their interests are affected. 1998, c. 19, s. 124 (5).

Right of dissenters

125. (1) A corporation that has made a sale under section 124 and every owner in the corporation shall be deemed to have made an agreement that an owner who has dissented on the vote authorizing the sale may, within 30 days of the vote, submit to mediation a dispute over the fair market value of the property or the part of the common elements that has been sold, determined as of the time of the sale. 1998, c. 19, s. 125 (1).

Application of s. 132

(2) If an owner submits a dispute to mediation, section 132 applies to the dispute with necessary modifications as if it were a disagreement under that section. 1998, c. 19, s. 125 (2).

Notice

(3) An owner who submits a dispute to mediation shall give the corporation notice of intention within 10 days after the vote authorizing the sale. 1998, c. 19, s. 125 (3).

Entitlement to amount

(4) An owner who serves a notice of intention is entitled to receive from the proceeds of the sale the amount the owner would have received if the sale price had been the fair market value as determined by the arbitration. 1998, c. 19, s. 125 (4).

- c) si la vente ne vise qu'une portion des parties communes et comprend des parties communes dont l'usage est réservé aux propriétaires de certaines parties privatives désignées et non pas à tous les propriétaires, les propriétaires des parties privatives désignées consentent par écrit à la vente. 1998, chap. 19, par. 124 (2).

Acte translatif de propriété

(3) Lorsqu'est effectuée une vente, le conseil remet à l'acquéreur les documents suivants signés par les dirigeants autorisés de l'association : un acte scellé et un certificat rédigé selon la formule que prescrit le ministre énonçant que les personnes qui, aux termes du paragraphe (2), sont tenues de voter en faveur de la vente ou de consentir par écrit à la vente l'ont fait. 1998, chap. 19, par. 124 (3).

Produit

(4) Sous réserve du paragraphe (5), les propriétaires au moment de l'enregistrement de l'acte scellé se partagent le produit net de la vente dans la proportion des quotes-parts de leurs intérêts communs. 1998, chap. 19, par. 124 (4).

Idem

(5) La part du produit de la vente qui est attribuable à une portion des parties communes dont l'usage est réservé aux propriétaires de certaines parties privatives désignées et non pas à tous les propriétaires est répartie entre ces propriétaires selon les proportions dans lesquelles leurs intérêts sont touchés. 1998, chap. 19, par. 124 (5).

Droit des dissidents

125. (1) L'association qui a effectué une vente aux termes de l'article 124 et chaque propriétaire qui en fait partie sont réputés avoir conclu une entente selon laquelle le propriétaire qui est dissident lors du vote autorisant la vente peut, dans les 30 jours qui suivent la tenue du vote, soumettre à la médiation tout différend survenu au sujet de la juste valeur marchande, à la date de la vente, de la propriété ou de la portion des parties communes qui a été vendue. 1998, chap. 19, par. 125 (1).

Champ d'application de l'article 132

(2) Si un propriétaire soumet un différend à la médiation, l'article 132 s'applique au différend, avec les adaptations nécessaires, comme s'il s'agissait d'un désaccord visé à cet article. 1998, chap. 19, par. 125 (2).

Avis

(3) Le propriétaire qui soumet un différend à la médiation donne à l'association un avis d'intention dans les 10 jours qui suivent la tenue du vote autorisant la vente. 1998, chap. 19, par. 125 (3).

Droit au montant

(4) Le propriétaire qui signifie un avis d'intention a le droit de recevoir, sur le produit de la vente, le montant qu'il aurait obtenu si le prix de vente avait été la juste valeur marchande fixée par arbitrage. 1998, chap. 19, par. 125 (4).

Deficiency

(5) The corporation shall pay to each of the owners who served a notice of intention, the deficiency in the amount to which the owner is entitled if the proceeds of the sale are inadequate to pay the amount. 1998, c. 19, s. 125 (5).

Liability

(6) The owners other than those who dissented on the vote authorizing the sale are liable for the amount of the deficiency payments determined by the proportions of their common interests. 1998, c. 19, s. 125 (6).

Common expenses of other owners

(7) The corporation shall add the amount of the liability of each of the owners who voted in favour of the sale to the common expenses appurtenant to the units of those owners and may specify a time for payment by each of those owners. 1998, c. 19, s. 125 (7).

Expropriation

126. (1) Upon expropriation of the property or a part of the common elements under the *Expropriations Act*, this Act ceases to govern the property or the part of the common elements, as the case may be. 1998, c. 19, s. 126 (1).

Proceeds

(2) Subject to subsection (3), if part of the common elements is expropriated under the *Expropriations Act*, the owners shall share the proceeds in the same proportions as their common interests. 1998, c. 19, s. 126 (2).

Same

(3) The portion of the proceeds received on expropriation under the *Expropriations Act* that is attributable to a portion of the common elements that is for the use of the owners of certain designated units, and not all the owners, shall be divided among the owners of the designated units in the proportions in which their interests are affected. 1998, c. 19, s. 126 (3).

Effect of registration

127. (1) Upon registration of a notice of termination under section 122 or 123,

- (a) this Act ceases to govern the property;
- (b) the owners are tenants in common of the land and interests appurtenant to the land described in the description in the same proportions as their common interests;
- (c) claims against the land and the interests appurtenant to the land described in the description, that were created before the registration of the declaration and description that made this Act applicable to the land, are as effective as if the declaration and description had not been registered;

Déficit

(5) L'association paie à chacun des propriétaires qui a signifié un avis d'intention le déficit par rapport au montant auquel il a droit si le produit de la vente ne suffit pas à payer le montant. 1998, chap. 19, par. 125 (5).

Responsabilité des autres propriétaires

(6) Les propriétaires autres que ceux qui sont dissidents lors du vote autorisant la vente sont redevables du montant du déficit, selon la proportion des quotes-parts de leurs intérêts communs. 1998, chap. 19, par. 125 (6).

Dépenses communes des autres propriétaires

(7) L'association ajoute le montant dont est redevable chacun des propriétaires qui ont voté en faveur de la vente aux dépenses communes qui se rattachent à leurs parties privatives et peut préciser le délai de paiement par chacun d'eux. 1998, chap. 19, par. 125 (7).

Expropriation

126. (1) Dès l'expropriation de la propriété ou d'une portion des parties communes aux termes de la *Loi sur l'expropriation*, la présente loi cesse de régir la propriété ou la portion des parties communes, selon le cas. 1998, chap. 19, par. 126 (1).

Indemnité

(2) Sous réserve du paragraphe (3), si une portion des parties communes est expropriée aux termes de la *Loi sur l'expropriation*, les propriétaires se partagent l'indemnité dans la proportion des quotes-parts de leurs intérêts communs. 1998, chap. 19, par. 126 (2).

Idem

(3) La part de l'indemnité reçue à la suite d'une expropriation prévue par la *Loi sur l'expropriation* qui est attribuable à une portion des parties communes dont l'usage est réservé aux propriétaires de certaines parties privatives désignées, et non pas à tous les propriétaires, est répartie entre ces propriétaires selon les proportions dans lesquelles leurs intérêts sont touchés. 1998, chap. 19, par. 126 (3).

Effet de l'enregistrement

127. (1) Dès l'enregistrement d'un avis de fin du régime de condominium visé à l'article 122 ou 123 :

- a) la présente loi cesse de régir la propriété;
- b) les propriétaires sont tenants communs du bien-fonds et des intérêts qui s'y rattachent, décrits dans la description, dans la proportion des quotes-parts de leurs intérêts communs;
- c) les réclamations portant sur le bien-fonds et les intérêts qui s'y rattachent, décrits dans la description, qui sont nées avant l'enregistrement de la déclaration et de la description qui ont assujéti le bien-fonds à l'application de la présente loi, sont valables comme si la déclaration et la description n'avaient pas été enregistrées;

- (d) encumbrances against each unit and common interest, that were created after the registration of the declaration and description that made this Act applicable to the unit, are claims against the interests of the owner in the land and interests appurtenant to the land described in the description and have the same priority as they had before the registration of the notice of termination; and
- (e) all other claims against the property that were created after the registration of the declaration and description that made this Act applicable to the property are extinguished. 1998, c. 19, s. 127 (1).

Same, sale or expropriation

(2) Upon the registration of a deed and a certificate under section 124 or upon expropriation under section 126,

- (a) this Act ceases to govern the property being sold or expropriated, as the case may be;
- (b) claims against the land and interests appurtenant to the land, that were created before the registration of the declaration and description that made this Act applicable to the land, are as effective as if the declaration and description had not been registered; and
- (c) claims against the property being sold or expropriated, as the case may be, that were created after the registration of the declaration and description that made this Act applicable to that property, are extinguished. 1998, c. 19, s. 127 (2).

Termination by court

128. (1) A corporation, an owner, or a person having an encumbrance against a unit and common interest, may make an application to the Superior Court of Justice for an order terminating the government of the property by this Act. 1998, c. 19, s. 128 (1); 2000, c. 26, Sched. B, s. 7 (7).

Grounds for order

(2) The court may order that the government of the property by this Act be terminated if the court is of the opinion that the termination would be just and equitable, having regard to,

- (a) the scheme and intent of this Act;
- (b) the probability of unfairness to the owners if the court does not order termination;
- (c) the probability of confusion and uncertainty in the affairs of the corporation or of the owners if the court does not order termination; and

- d) les sûretés réelles grevant chaque partie privative et intérêt commun, qui sont nées après l'enregistrement de la déclaration et de la description qui ont assujéti la partie privative à l'application de la présente loi, constituent des réclamations portant sur l'intérêt du propriétaire sur le bien-fonds et les intérêts qui s'y rattachent, décrits dans la description, et conservent la priorité qui était la leur avant l'enregistrement de l'avis de fin du régime de condominium;
- e) les autres réclamations portant sur la propriété qui sont nées après l'enregistrement de la déclaration et de la description qui ont assujéti la propriété à l'application de la présente loi sont éteintes. 1998, chap. 19, par. 127(1).

Idem, vente ou expropriation

(2) Dès l'enregistrement d'un acte scellé et d'un certificat visés à l'article 124 ou dès l'expropriation visée à l'article 126 :

- a) la présente loi cesse de régir la propriété faisant l'objet de la vente ou de l'expropriation, selon le cas;
- b) les réclamations portant sur le bien-fonds et les intérêts qui s'y rattachent, qui sont nées avant l'enregistrement de la déclaration et de la description qui ont assujéti le bien-fonds à l'application de la présente loi, sont valables comme si la déclaration et la description n'avaient pas été enregistrées;
- c) les réclamations portant sur la propriété faisant l'objet de la vente ou de l'expropriation, selon le cas, qui sont nées après l'enregistrement de la déclaration et de la description qui ont assujéti la propriété à l'application de la présente loi, sont éteintes. 1998, chap. 19, par. 127(2).

Dissolution par le tribunal

128. (1) Une association, un propriétaire ou quiconque est titulaire d'une sûreté réelle sur une partie privative et un intérêt commun peut, par voie de requête, demander à la Cour supérieure de justice de rendre une ordonnance mettant fin à la régie de la propriété par la présente loi. 1998, chap. 19, par. 128 (1); 2000, chap. 26, annexe B, par. 7 (7).

Motifs de l'ordonnance

(2) Le tribunal peut ordonner que la propriété cesse d'être régie par la présente loi s'il est d'avis que la dissolution serait juste et équitable. À cet égard, il tient compte des éléments suivants :

- a) l'objet et l'esprit de la présente loi;
- b) la probabilité d'une injustice envers les propriétaires si le tribunal n'ordonne pas la dissolution;
- c) la probabilité de confusion et d'incertitude dans les affaires de l'association ou des propriétaires si le tribunal n'ordonne pas la dissolution;

- (d) the best interests of the owners. 1998, c. 19, s. 128 (2).

Contents of order

(3) The court may include in the order all provisions that it considers appropriate in the circumstances. 1998, c. 19, s. 128 (3).

Registration of order

(4) If the court makes an order terminating the government of the property by this Act, the applicant shall register the order. 1998, c. 19, s. 128 (4).

Distribution of assets

129. When the owners and the property cease to be governed by this Act,

- (a) the assets of the corporation shall be used to pay all claims for the payment of money against the corporation; and
- (b) the remainder of the assets of the corporation shall be distributed among the owners in the same proportions as the proportions of their common interests. 1998, c. 19, s. 129.

PART IX ENFORCEMENT

Inspector

130. (1) Upon application by the corporation, a lessor of a leasehold condominium corporation, an owner or a mortgagee of a unit, the Superior Court of Justice may make an order appointing an inspector to,

- (a) investigate the items that the declarant is required to give to the board under subsections 43 (4), (5) and (7);
- (b) investigate the corporation's records mentioned in subsection 55 (1);
- (c) investigate the affairs of a person mentioned in subsection 115 (1); or
- (d) conduct an audit of the accounts and records mentioned in section 43, 55 or 115. 1998, c. 19, s. 130 (1); 2000, c. 26, Sched. B, s. 7 (7).

Grounds for order

(2) The court may make the order if it is satisfied that the application is made in good faith and that the order is in the best interests of the applicant. 1998, c. 19, s. 130 (2).

Powers of inspector

(3) The inspector shall have the powers of a commission under Part II of the *Public Inquiries Act* that the order states and when the inspector exercises those powers, that Part applies to the inspector's investigation or audit as if it were an inquiry under that Act. 1998, c. 19, s. 130 (3).

- d) l'intérêt véritable des propriétaires. 1998, chap. 19, par. 128 (2).

Contenu de l'ordonnance

(3) Le tribunal peut inclure dans l'ordonnance toutes les dispositions qu'il estime appropriées dans les circonstances. 1998, chap. 19, par. 128 (3).

Enregistrement de l'ordonnance

(4) Si le tribunal rend une ordonnance soustrayant la propriété à la régie de la présente loi, le requérant enregistre l'ordonnance. 1998, chap. 19, par. 128 (4).

Partage des biens

129. Lorsque les propriétaires et la propriété cessent d'être régis par la présente loi :

- a) les biens de l'association servent à payer toutes les demandes de paiement d'argent présentées à l'encontre de l'association;
- b) le reste des biens de l'association est partagé entre les propriétaires dans la proportion des quotes-parts de leurs intérêts communs. 1998, chap. 19, art. 129.

PARTIE IX EXÉCUTION

Inspecteur

130. (1) À la requête de l'association, d'un bailleur d'une association condominiale de propriété à bail, d'un propriétaire ou du créancier hypothécaire d'une partie privative, la Cour supérieure de justice peut rendre une ordonnance nommant un inspecteur pour, selon le cas :

- a) enquêter sur les pièces que le déclarant est tenu de remettre au conseil aux termes des paragraphes 43 (4), (5) et (7);
- b) enquêter sur les dossiers de l'association mentionnés au paragraphe 55 (1);
- c) enquêter sur les affaires de la personne mentionnée au paragraphe 115 (1);
- d) vérifier les comptes et les dossiers mentionnés à l'article 43, 55 ou 115. 1998, chap. 19, par. 130 (1); 2000, chap. 26, annexe B, par. 7 (7).

Motifs de l'ordonnance

(2) Le tribunal peut rendre l'ordonnance s'il est convaincu que la requête est présentée de bonne foi et que l'ordonnance est dans l'intérêt véritable du requérant. 1998, chap. 19, par. 130 (2).

Pouvoirs de l'inspecteur

(3) L'inspecteur a les pouvoirs d'une commission constituée en vertu de la partie II de la *Loi sur les enquêtes publiques* que l'ordonnance énonce, et lorsqu'il exerce ces pouvoirs, cette partie s'applique à l'inspection ou à la vérification de l'inspecteur de la même façon que s'il s'agissait d'une enquête menée en vertu de cette loi. 1998, chap. 19, par. 130 (3).

Contents of order

- (4) In the order, the court,
- (a) shall require the inspector to make a written report within a specified time to the applicant for the order and to the corporation on the activities that the order requires the inspector to perform; and
 - (b) may make an order as to the costs of the investigation or audit or any other matter as it deems proper. 1998, c. 19, s. 130 (4).

Summary of report

(5) The board shall send a summary of the report to the owners. 1998, c. 19, s. 130 (5).

Administrator

131. (1) Upon application by the corporation, a lessor of a leasehold condominium corporation, an owner or a mortgagee of a unit, the Superior Court of Justice may make an order appointing an administrator for a corporation under this Act if at least 120 days have passed since a turn-over meeting has been held under section 43. 1998, c. 19, s. 131 (1); 2000, c. 26, Sched. B, s. 7 (7).

Grounds for order

(2) The court may make the order if the court is of the opinion that it would be just or convenient, having regard to the scheme and intent of this Act and the best interests of the owners. 1998, c. 19, s. 131 (2).

Contents of order

- (3) The order shall,
- (a) specify the powers of the administrator;
 - (b) state which powers and duties, if any, of the board shall be transferred to the administrator; and
 - (c) contain the directions and impose the terms that the court considers just. 1998, c. 19, s. 131 (3).

Application for direction

(4) The administrator may apply to the court for the opinion, advice or direction of the court on any question regarding the management or administration of the corporation. 1998, c. 19, s. 131 (4).

Mediation and arbitration

132. (1) Every agreement mentioned in subsection (2) shall be deemed to contain a provision to submit a disagreement between the parties with respect to the agreement to,

- (a) mediation by a person selected by the parties unless the parties have previously submitted the disagreement to mediation; and

Contenu de l'ordonnance

- (4) Dans l'ordonnance, le tribunal :
- a) d'une part, exige que l'inspecteur présente à la personne qui demande que soit rendue une ordonnance et à l'association, dans un délai précisé, un rapport écrit sur les activités que l'ordonnance exige de lui;
 - b) d'autre part, peut rendre une ordonnance relativement au coût de l'enquête ou de la vérification ou à toute autre question qu'il estime appropriée. 1998, chap. 19, par. 130 (4).

Résumé du rapport

(5) Le conseil envoie un résumé du rapport aux propriétaires. 1998, chap. 19, par. 130 (5).

Administrateur judiciaire

131. (1) À la requête de l'association, d'un bailleur d'une association condominiale de propriété à bail, d'un propriétaire ou du créancier hypothécaire d'une partie privative, la Cour supérieure de justice peut rendre une ordonnance nommant un administrateur judiciaire pour une association en vertu de la présente loi si au moins 120 jours se sont écoulés depuis la tenue d'une assemblée destinée au transfert des pouvoirs aux termes de l'article 43. 1998, chap. 19, par. 131 (1); 2000, chap. 26, annexe B, par. 7 (7).

Motifs de l'ordonnance

(2) Le tribunal peut rendre l'ordonnance s'il est d'avis qu'il serait juste ou pratique de le faire, compte tenu de l'objet et de l'esprit de la présente loi et de l'intérêt véritable des propriétaires. 1998, chap. 19, par. 131 (2).

Contenu de l'ordonnance

- (3) L'ordonnance réunit les conditions suivantes :
- a) elle précise les pouvoirs de l'administrateur judiciaire;
 - b) elle indique lesquels des pouvoirs et fonctions du conseil, le cas échéant, sont transférés à l'administrateur judiciaire;
 - c) elle contient les directives et impose les conditions que le tribunal estime justes. 1998, chap. 19, par. 131 (3).

Requête

(4) L'administrateur judiciaire peut, par voie de requête, demander l'avis, les conseils ou les directives du tribunal sur toute question ayant trait à la gestion ou à l'administration de l'association. 1998, chap. 19, par. 131 (4).

Médiation et arbitrage

132. (1) Chaque convention visée au paragraphe (2) est réputée comprendre une disposition selon laquelle un désaccord entre les parties à l'égard de la convention est soumis :

- a) à la médiation par une personne choisie par les parties à moins que celles-ci n'aient déjà soumis le désaccord à la médiation;

- (b) unless a mediator has obtained a settlement between the parties with respect to the disagreement, arbitration under the *Arbitration Act, 1991*,
 - (i) 60 days after the parties submit the disagreement to mediation, if the parties have not selected a mediator under clause (a), or
 - (ii) 30 days after the mediator selected under clause (a) delivers a notice stating that the mediation has failed. 1998, c. 19, s. 132 (1).

Application

- (2) Subsection (1) applies to the following agreements:
 1. An agreement between a declarant and a corporation.
 2. An agreement between two or more corporations.
 3. An agreement described in clause 98 (1) (b) between a corporation and an owner.
 4. An agreement between a corporation and a person for the management of the property. 1998, c. 19, s. 132 (2).

Disagreements on budget statement

(3) The declarant and the board shall be deemed to have agreed in writing to submit a disagreement between the parties with respect to the budget statement described in subsection 72 (6) or the obligations of the declarant under section 75 to mediation and arbitration in accordance with clauses (1) (a) and (b) respectively. 1998, c. 19, s. 132 (3).

Disagreements between corporation and owners

(4) Every declaration shall be deemed to contain a provision that the corporation and the owners agree to submit a disagreement between the parties with respect to the declaration, by-laws or rules to mediation and arbitration in accordance with clauses (1) (a) and (b) respectively. 1998, c. 19, s. 132 (4).

Duty of mediator

(5) A mediator appointed under clause (1) (a) shall confer with the parties and endeavour to obtain a settlement with respect to the disagreement submitted to mediation. 1998, c. 19, s. 132 (5).

Fees and expenses

- (6) Each party shall pay the share of the mediator's fees and expenses that,
 - (a) the settlement specifies, if a settlement is obtained; or
 - (b) the mediator specifies in the notice stating that the mediation has failed, if the mediation fails. 1998, c. 19, s. 132 (6).

- b) à moins qu'un médiateur n'ait obtenu un règlement entre les parties à l'égard du désaccord, à l'arbitrage en vertu de la *Loi de 1991 sur l'arbitrage* :

- (i) 60 jours après que les parties soumettent le désaccord à la médiation, si elles n'ont pas choisi un médiateur en vertu de l'alinéa a),
- (ii) 30 jours après que le médiateur choisi en vertu de l'alinéa a) remet un avis indiquant que la médiation a échoué. 1998, chap. 19, par. 132 (1).

Champ d'application

- (2) Le paragraphe (1) s'applique aux conventions suivantes :
 1. Une convention intervenue entre un déclarant et une association.
 2. Une convention intervenue entre deux associations ou plus.
 3. Une convention visée à l'alinéa 98 (1) b) intervenue entre une association et le propriétaire.
 4. Une convention intervenue entre une association et une personne en vue de la gestion de la propriété. 1998, chap. 19, par. 132 (2).

Désaccords au sujet de l'état budgétaire

(3) Le déclarant et le conseil sont réputés avoir convenu par écrit de soumettre à la médiation et à l'arbitrage conformément aux alinéas (1) a) et b) respectivement tout désaccord entre les parties à l'égard de l'état budgétaire visé au paragraphe 72 (6) ou des obligations du déclarant visées à l'article 75. 1998, chap. 19, par. 132 (3).

Désaccords entre l'association et les propriétaires

(4) Chaque déclaration est réputée comprendre une disposition selon laquelle l'association et les propriétaires conviennent de soumettre à la médiation et à l'arbitrage conformément aux alinéas (1) a) et b) respectivement tout désaccord entre les parties à l'égard de la déclaration, des règlements administratifs ou des règles. 1998, chap. 19, par. 132 (4).

Obligation du médiateur

(5) Le médiateur nommé en vertu de l'alinéa (1) a) consulte les parties et tente de parvenir au règlement du désaccord soumis à la médiation. 1998, chap. 19, par. 132 (5).

Honoraires et dépenses

- (6) Chaque partie paie la part des honoraires et des dépenses du médiateur que :
 - a) le règlement précise, s'il est parvenu à un règlement;
 - b) le médiateur précise dans l'avis indiquant que la médiation a échoué, si tel est le cas. 1998, chap. 19, par. 132 (6).

Record of settlement

(7) Upon obtaining a settlement between the parties with respect to the disagreement submitted to mediation, the mediator shall make a written record of the settlement which shall form part of the agreement or matter that was the subject of the mediation. 1998, c. 19, s. 132 (7).

False, misleading statements

133. (1) A declarant shall not, in a statement or information that the declarant is required to provide under this Act,

- (a) make a material statement or provide material information that is false, deceptive or misleading; or
- (b) omit a material statement or material information that the declarant is required to provide. 1998, c. 19, s. 133 (1).

Right to damages

(2) A corporation or an owner may make an application to the Superior Court of Justice to recover damages from a declarant for any loss sustained as a result of relying on a statement or on information that the declarant is required to provide under this Act if the statement or information,

- (a) contains a material statement or material information that is false, deceptive or misleading; or
- (b) does not contain a material statement or material information that the declarant is required to provide. 1998, c. 19, s. 133 (2); 2000, c. 26, Sched. B, s. 7 (7).

Compliance order

134. (1) Subject to subsection (2), an owner, an occupier of a proposed unit, a corporation, a declarant, a lessor of a leasehold condominium corporation or a mortgagee of a unit may make an application to the Superior Court of Justice for an order enforcing compliance with any provision of this Act, the declaration, the by-laws, the rules or an agreement between two or more corporations for the mutual use, provision or maintenance or the cost-sharing of facilities or services of any of the parties to the agreement. 1998, c. 19, s. 134 (1); 2000, c. 26, Sched. B, s. 7 (7).

Pre-condition for application

(2) If the mediation and arbitration processes described in section 132 are available, a person is not entitled to apply for an order under subsection (1) until the person has failed to obtain compliance through using those processes. 1998, c. 19, s. 134 (2).

Contents of order

(3) On an application, the court may, subject to subsection (4),

- (a) grant the order applied for;

Constat de règlement

(7) Dès qu'il parvient à un règlement entre les parties à l'égard du désaccord soumis à la médiation, le médiateur prépare un constat écrit du règlement, qui fait partie de la convention ou de la question visée par la médiation. 1998, chap. 19, par. 132 (7).

États faux ou trompeurs

133. (1) Le déclarant ne doit, dans un état ou des renseignements qu'il est tenu de fournir aux termes de la présente loi :

- a) ni fournir des indications ou renseignements importants qui sont faux, fallacieux ou trompeurs;
- b) ni omettre des indications ou renseignements importants qu'il est tenu de fournir. 1998, chap. 19, par. 133 (1).

Droit à des dommages-intérêts

(2) Une association ou un propriétaire peut, par voie de requête, demander à la Cour supérieure de justice que soient recouvrés du déclarant des dommages-intérêts pour le préjudice subi du fait que l'association ou le propriétaire s'est fié à un état ou à des renseignements que le déclarant est tenu de fournir aux termes de la présente loi si l'état ou les renseignements :

- a) soit comprennent des indications ou renseignements importants qui sont faux, fallacieux ou trompeurs;
- b) soit omettent des indications ou renseignements importants que le déclarant est tenu de fournir. 1998, chap. 19, par. 133 (2); 2000, chap. 26, annexe B, par. 7 (7).

Ordonnance de conformité

134. (1) Sous réserve du paragraphe (2), un propriétaire, l'occupant d'une partie privative projetée, une association, un déclarant, un bailleur d'une association condominiale de propriété à bail ou le créancier hypothécaire d'une partie privative peut, par voie de requête, demander à la Cour supérieure de justice de rendre une ordonnance exigeant la conformité aux dispositions de la présente loi, de la déclaration, des règlements administratifs, des règles ou d'une convention intervenue entre deux associations ou plus en vue de l'utilisation, de la fourniture ou de l'entretien en commun ou du partage des frais des installations ou des services des parties à la convention. 1998, chap. 19, par. 134 (1); 2000, chap. 26, annexe B, par. 7 (7).

Condition préalable à la requête

(2) Si les processus de médiation et d'arbitrage visés à l'article 132 sont disponibles, aucune personne n'a le droit de demander, par voie de requête, que soit rendue une ordonnance en vertu du paragraphe (1) à moins que n'aient échoué ses tentatives au moyen de ces processus pour qu'il y ait conformité aux dispositions concernées. 1998, chap. 19, par. 134 (2).

Contenu de l'ordonnance

(3) Sur requête et sous réserve du paragraphe (4), le tribunal peut, selon le cas :

- a) rendre l'ordonnance demandée;

- (b) require the persons named in the order to pay,
 - (i) the damages incurred by the applicant as a result of the acts of non-compliance, and
 - (ii) the costs incurred by the applicant in obtaining the order; or
- (c) grant such other relief as is fair and equitable in the circumstances. 1998, c. 19, s. 134 (3).

Order terminating lease

(4) The court shall not, under subsection (3), grant an order terminating a lease of a unit for residential purposes unless the court is satisfied that,

- (a) the lessee is in contravention of an order that has been made under subsection (3); or
- (b) the lessee has received a notice described in subsection 87 (1) and has not paid the amount required by that subsection. 1998, c. 19, s. 134 (4).

Addition to common expenses

(5) If a corporation obtains an award of damages or costs in an order made against an owner or occupier of a unit, the damages or costs, together with any additional actual costs to the corporation in obtaining the order, shall be added to the common expenses for the unit and the corporation may specify a time for payment by the owner of the unit. 1998, c. 19, s. 134 (5).

Oppression remedy

135. (1) An owner, a corporation, a declarant or a mortgagee of a unit may make an application to the Superior Court of Justice for an order under this section. 1998, c. 19, s. 135 (1); 2000, c. 26, Sched. B, s. 7 (7).

Grounds for order

(2) On an application, if the court determines that the conduct of an owner, a corporation, a declarant or a mortgagee of a unit is or threatens to be oppressive or unfairly prejudicial to the applicant or unfairly disregards the interests of the applicant, it may make an order to rectify the matter. 1998, c. 19, s. 135 (2).

Contents of order

- (3) On an application, the judge may make any order the judge deems proper including,
 - (a) an order prohibiting the conduct referred to in the application; and
 - (b) an order requiring the payment of compensation. 1998, c. 19, s. 135 (3).

- b) exiger des personnes nommées dans l'ordonnance qu'elles paient :
 - (i) le montant des dommages-intérêts accordés au requérant du fait de la non-conformité,
 - (ii) les frais engagés par le requérant en vue d'obtenir l'ordonnance;
- c) accorder les autres mesures de redressement justes et équitables dans les circonstances. 1998, chap. 19, par. 134 (3).

Ordonnance de résiliation d'un bail

(4) Le tribunal ne doit pas, en vertu du paragraphe (3), rendre d'ordonnance de résiliation d'un bail d'une partie privative affectée à l'habitation, à moins que le tribunal ne soit convaincu que, selon le cas :

- a) le preneur à bail a contrevenu à une ordonnance rendue en vertu du paragraphe (3);
- b) le preneur à bail a reçu l'avis décrit au paragraphe 87 (1) et n'a pas payé le montant exigé par ce paragraphe. 1998, chap. 19, par. 134 (4).

Ajout aux dépenses communes

(5) Si une association obtient des dommages-intérêts ou des frais dans une ordonnance rendue contre le propriétaire ou l'occupant d'une partie privative, les dommages-intérêts ou les frais, ainsi que les frais réels additionnels engagés par l'association pour obtenir l'ordonnance, sont ajoutés aux dépenses communes imputables à la partie privative et l'association peut préciser un délai de paiement par le propriétaire de la partie privative. 1998, chap. 19, par. 134 (5).

Recours en cas d'abus

135. (1) Un propriétaire, une association, un déclarant ou le créancier hypothécaire d'une partie privative peut, par voie de requête, demander à la Cour supérieure de justice de rendre une ordonnance visée au présent article. 1998, chap. 19, par. 135 (1); 2000, chap. 26, annexe B, par. 7 (7).

Motifs de l'ordonnance

(2) Sur requête, s'il décide que la conduite d'un propriétaire, d'une association, d'un déclarant ou du créancier hypothécaire d'une partie privative est abusive ou risque de l'être, qu'elle cause un préjudice injuste au requérant ou risque de lui en causer un ou qu'elle néglige injustement les intérêts du requérant, le tribunal peut rendre une ordonnance pour remédier à la situation. 1998, chap. 19, par. 135 (2).

Contenu de l'ordonnance

- (3) Sur requête, le juge peut rendre l'ordonnance qu'il estime appropriée, notamment :
 - a) une ordonnance interdisant la conduite faisant l'objet de la requête;
 - b) une ordonnance exigeant le paiement d'une compensation. 1998, chap. 19, par. 135 (3).

Other remedies

136. Unless the Act specifically provides the contrary, nothing in this Act restricts the remedies otherwise available to a person for the failure of another to perform a duty imposed by this Act. 1998, c. 19, s. 136.

Offences

137. (1) Every corporation under this Act or any other Act and every other person who knowingly contravenes subsection 43 (1), (3), (4), (5), (7), 55 (1) or 72 (1), section 81, subsection 115 (1), (2), (3), (4) or (9), section 118, subsection 133 (1), section 143, subsection 147 (1), (3), 152 (1), (2) or 161 (2) or section 169 is guilty of an offence and on conviction is liable to a fine of,

- (a) not more than \$100,000, if the person is a corporation within the meaning of this Act or any other Act; or
- (b) not more than \$25,000, if the person is not a corporation within the meaning of this Act or any other Act. 1998, c. 19, s. 137 (1).

Directors and officers

(2) It is an offence for a director or officer of a corporation within the meaning of this Act or any other Act to knowingly cause, authorize, permit, participate in or acquiesce in the commission by the corporation of an offence mentioned in subsection (1). 1998, c. 19, s. 137 (2).

Limitation

(3) A proceeding shall not be commenced in respect of an offence after the second anniversary of the day on which the facts that gave rise to the offence were discovered. 1998, c. 19, s. 137 (3).

Compliance order

(4) The court hearing the proceeding may make an order requiring a person convicted of an offence to comply with the provisions of the Act that the person has contravened, if the court has competent jurisdiction to make the order. 1998, c. 19, s. 137 (4).

PART X COMMON ELEMENTS CONDOMINIUM CORPORATIONS

Creation

138. (1) Subject to the regulations made under this Act, a declarant may register a declaration and description that create common elements but do not divide the land into units. 1998, c. 19, s. 138 (1).

Autres recours

136. Sauf disposition contraire expresse y figurant, la présente loi n'a pour effet de limiter les recours qui existent par ailleurs en cas d'inexécution, par une autre personne, d'une obligation imposée par la présente loi. 1998, chap. 19, art. 136.

Infractions

137. (1) L'association visée par la présente loi, la personne morale visée par toute autre loi ou toute autre personne qui contrevient sciemment au paragraphe 43 (1), (3), (4), (5) ou (7), 55 (1) ou 72 (1), à l'article 81, au paragraphe 115 (1), (2), (3), (4) ou (9), à l'article 118, au paragraphe 133 (1), à l'article 143, au paragraphe 147 (1) ou (3), 152 (1) ou (2) ou 161 (2) ou à l'article 169 est coupable d'une infraction et passible, sur déclaration de culpabilité, d'une amende :

- a) d'au plus 100 000 \$, si la personne est une association au sens de la présente loi ou une personne morale au sens de toute autre loi;
- b) d'au plus 25 000 \$, si la personne n'est pas une association au sens de la présente loi ni une personne morale au sens de toute autre loi. 1998, chap. 19, par. 137 (1).

Administrateurs et dirigeants

(2) Commet une infraction l'administrateur ou le dirigeant d'une association au sens de la présente loi ou de la personne morale au sens de toute autre loi qui, sciemment, cause, autorise ou permet la commission, par l'association ou la personne morale, d'une infraction mentionnée au paragraphe (1), y acquiesce ou y participe. 1998, chap. 19, par. 137 (2).

Prescription

(3) Aucune instance relative à une infraction ne peut être introduite après le deuxième anniversaire du jour où sont découverts les faits qui ont donné naissance à l'infraction. 1998, chap. 19, par. 137 (3).

Ordonnance de conformité

(4) Le tribunal qui entend l'instance peut rendre une ordonnance exigeant d'une personne déclarée coupable d'une infraction qu'elle se conforme aux dispositions de la loi à laquelle elle a contrevenu, s'il est compétent pour rendre l'ordonnance. 1998, chap. 19, par. 137 (4).

PARTIE X ASSOCIATIONS CONDOMINIALES DE PARTIES COMMUNES

Constitution

138. (1) Sous réserve des règlements pris en application de la présente loi, le déclarant peut enregistrer une déclaration et une description qui créent les parties communes, mais ne divisent pas le bien-fonds en parties privatives. 1998, chap. 19, par. 138 (1).

Type

(2) The type of corporation created by the registration of a declaration and description under subsection (1) shall be known as a common elements condominium corporation. 1998, c. 19, s. 138 (2).

Requirements for registration

(3) A declaration and description for a common elements condominium corporation shall not be registered unless the registration would create a freehold condominium corporation that is not a vacant land condominium corporation or, except as provided in the regulations made under this Act, a phased condominium corporation. 1998, c. 19, s. 138 (3).

Application

(4) Subject to this Part, Parts I to IX and XIV apply with necessary modifications to a common elements condominium corporation, except that,

- (a) references to a unit or a proposed unit shall be deemed to be references to a common interest in the corporation or a proposed common interest in the corporation, respectively;
- (b) references to a mortgagee of a unit shall be deemed to be references to a mortgagee of a common interest appurtenant to an owner's parcel of land mentioned in subsection 139 (1); and
- (c) references to a common interest appurtenant to a unit shall be deemed to be references to a common interest appurtenant to an owner's parcel of land mentioned in subsection 139 (1). 1998, c. 19, s. 138 (4).

Other corporations

(5) This Part does not apply to a corporation that is not a common elements condominium corporation. 1998, c. 19, s. 138 (5).

Owners' land

139. (1) A declaration for a common elements condominium corporation shall not be registered unless each of the owners of a common interest in the corporation,

- (a) also owns the freehold estate in a parcel of land,
 - (i) that is not included in the land described in the description,
 - (ii) that, subject to the regulations made under this Act, is situated within the boundaries of the land titles and registry divisions of the land registry office in which the description of the corporation is registered, and

Genre

(2) Le genre d'association constituée par l'enregistrement d'une déclaration et d'une description en vertu du paragraphe (1) est appelé association condominiale de parties communes. 1998, chap. 19, par. 138 (2).

Exigences en matière d'enregistrement

(3) La déclaration et la description relatives à une association condominiale de parties communes ne peuvent être enregistrées que si l'enregistrement a pour effet de constituer une association condominiale de propriété franche qui n'est pas une association condominiale de terrain nu ni, sous réserve des règlements pris en application de la présente loi, une association condominiale constituée par étape. 1998, chap. 19, par. 138 (3).

Champ d'application

(4) Sous réserve de la présente partie, les parties I à IX et XIV s'appliquent, avec les adaptations nécessaires, aux associations condominales de parties communes, sauf que :

- a) les mentions de partie privative ou de partie privative projetée sont réputées des mentions d'intérêt commun sur l'association ou d'intérêt commun projeté sur l'association, respectivement;
- b) les mentions de créancier hypothécaire d'une partie privative sont réputées des mentions de créancier hypothécaire d'un intérêt commun rattaché à la parcelle de bien-fonds d'un propriétaire visée au paragraphe 139 (1);
- c) les mentions d'intérêt commun rattaché à une partie privative sont réputées des mentions d'intérêt commun rattaché à la parcelle de bien-fonds d'un propriétaire visée au paragraphe 139 (1). 1998, chap. 19, par. 138 (4).

Autres associations

(5) La présente partie ne s'applique pas aux associations qui ne sont pas des associations condominales de parties communes. 1998, chap. 19, par. 138 (5).

Bien-fonds des propriétaires

139. (1) La déclaration relative à une association condominiale de parties communes ne peut être enregistrée que si chacun des propriétaires d'un intérêt commun sur l'association :

- a) d'une part, est également propriétaire du domaine franc sur une parcelle de bien-fonds qui réunit les conditions suivantes :
 - (i) elle n'est pas comprise dans le bien-fonds décrit dans la description,
 - (ii) sous réserve des règlements pris en application de la présente loi, elle est située dans les limites des divisions d'enregistrement des droits immobiliers et d'enregistrement des actes du bureau d'enregistrement immobilier où la description de l'association est enregistrée,

(iii) to which the *Land Titles Act* applies or for which a certificate of title has been registered under the *Certification of Titles Act*; and

(b) has signed a certificate in a form prescribed by the Minister stating the owner consents to the registration of the declaration and the notice described in subclause (2) (b) (i). 1998, c. 19, s. 139 (1).

Non-severable from common interest

(2) Upon the registration of a declaration and description for a common elements condominium corporation,

(a) the common interest of an owner in the corporation attaches to the owner's parcel of land; and

(b) the declarant shall register against each owner's parcel of land,

(i) a notice in the form prescribed by the Minister that sets out the information contained in clause (a), and

(ii) a copy of the certificate described in clause (1) (b). 1998, c. 19, s. 139 (2).

Division of parcel

(3) Subject to the regulations made under this Act, if an owner's parcel of land is divided into two or more new parcels, the owners of the new parcels are joint owners of the common interest attached to the original parcel. 1998, c. 19, s. 139 (3).

Common interest preserved

(4) Despite any other Act, upon the sale of the parcel of land of an owner in a common elements condominium corporation or the enforcement of an encumbrance registered against the parcel, the common interest of the owner in the corporation is not terminated or severed from the parcel, but continues to be attached to the parcel. 1998, c. 19, s. 139 (4).

Lien

(5) If an owner defaults in the obligation to contribute to the common expenses of a common elements condominium corporation, the corporation has a lien against the owner's parcel of land. 1998, c. 19, s. 139 (5).

Same

(6) The lien is a lien for the purposes of sections 85 and 86. 1998, c. 19, s. 139 (6).

Priority of lien

(7) Despite section 86, the lien does not have priority over an encumbrance registered against an owner's parcel of land before the common interest of the owner attached to it unless the encumbrancer agrees in writing otherwise. 1998, c. 19, s. 139 (7).

(iii) la *Loi sur l'enregistrement des droits immobiliers* s'y applique ou un certificat de titre a été enregistré à son égard aux termes de la *Loi sur la certification des titres*;

b) d'autre part, a signé un certificat rédigé selon la formule que prescrit le ministre indiquant que le propriétaire consent à l'enregistrement de la déclaration et de l'avis prévu au sous-alinéa (2) b) (i). 1998, chap. 19, par. 139 (1).

Indissociabilité

(2) Dès l'enregistrement de la déclaration et de la description relatives à une association condominiale de parties communes :

a) d'une part, l'intérêt commun d'un propriétaire relié à l'association se rattache à la parcelle de bien-fonds du propriétaire;

b) d'autre part, le déclarant enregistre ce qui suit à l'égard de la parcelle de bien-fonds de chaque propriétaire :

(i) un avis rédigé selon la formule que prescrit le ministre énonçant les renseignements figurant à l'alinéa a),

(ii) une copie du certificat visé à l'alinéa (1) b). 1998, chap. 19, par. 139 (2).

Division d'une parcelle

(3) Sous réserve des règlements pris en application de la présente loi, si la parcelle de bien-fonds d'un propriétaire est divisée en deux nouvelles parcelles ou plus, les propriétaires des nouvelles parcelles sont propriétaires conjoints de l'intérêt commun qui se rattache à la parcelle originale. 1998, chap. 19, par. 139 (3).

Conservation de l'intérêt commun

(4) Malgré toute autre loi, à la vente de la parcelle de bien-fonds d'un propriétaire relié à une association condominiale de parties communes ou à la réalisation d'une sûreté réelle enregistrée à l'égard de cette parcelle, l'intérêt commun du propriétaire relié à l'association ne prend pas fin ou n'est pas dissocié de la parcelle, mais continue d'y être rattaché. 1998, chap. 19, par. 139 (4).

Privilège

(5) Si un propriétaire manque à l'obligation de contribuer aux dépenses communes d'une association condominiale de parties communes, l'association détient un privilège sur la parcelle de bien-fonds de celui-ci. 1998, chap. 19, par. 139 (5).

Idem

(6) Le privilège est un privilège pour l'application des articles 85 et 86. 1998, chap. 19, par. 139 (6).

Priorité du privilège

(7) Malgré l'article 86, le privilège n'a pas priorité sur la sûreté réelle enregistrée à l'égard de la parcelle de bien-fonds d'un propriétaire avant que l'intérêt commun de celui-ci s'y rattache à moins que le titulaire de la sûreté réelle ne convienne du contraire par écrit. 1998, chap. 19, par. 139 (7).

Contents of declaration

140. In addition to the requirements of subsection 7 (2), a declaration for a common elements condominium corporation shall contain,

- (a) a statement that the common elements are intended for the use and enjoyment of the owners;
- (b) a legal description of the parcels of land mentioned in subsection 139 (1); and
- (c) all other material that the regulations made under this Act require. 1998, c. 19, s. 140.

Contents of description

141. Clauses 8 (1) (c), (d), (f) and 8 (3) (b) do not apply to a description for a common elements condominium corporation. 1998, c. 19, s. 141.

Subdivision control

142. Section 50 of the *Planning Act* does not apply in respect of dealings with common interests in a common elements condominium corporation. 1998, c. 19, s. 142.

Disclosure statement

143. In addition to the requirements of subsection 72 (3), a disclosure statement for a common interest in a common elements condominium corporation shall contain,

- (a) a statement that the common interest attaches to the owner's parcel of land described in the declaration of the corporation and cannot be severed from the parcel upon the sale of the parcel or the enforcement of an encumbrance registered against the parcel; and
- (b) all other material that the regulations made under this Act require. 1998, c. 19, s. 143.

Repair after damage and insurance

144. (1) Sections 89 and 90 and clauses 91 (a) and (d) do not apply to a common elements condominium corporation. 1998, c. 19, s. 144 (1).

Repair after damage and maintenance

(2) Subject to clauses 91 (b) and (c) and section 123, the corporation shall repair and replace the common elements after damage or failure and shall maintain them. 1998, c. 19, s. 144 (2).

Insurance

(3) References to a unit in sections 99 to 105 shall be deemed not to apply to a common elements condominium corporation. 1998, c. 19, s. 144 (3).

Contenu de la déclaration

140. Outre les exigences du paragraphe 7 (2), la déclaration relative à une association condominiale de parties communes comporte ce qui suit :

- a) un énoncé portant que les parties communes sont réservées à l'usage et à la jouissance des propriétaires;
- b) une description légale des parcelles de bien-fonds mentionnées au paragraphe 139 (1);
- c) tous les autres documents qu'exigent les règlements pris en application de la présente loi. 1998, chap. 19, art. 140.

Contenu de la description

141. Les alinéas 8 (1) c), d) et f) et 8 (3) b) ne s'appliquent pas à la description relative à une association condominiale de parties communes. 1998, chap. 19, art. 141.

Réglementation en matière de lotissement

142. L'article 50 de la *Loi sur l'aménagement du territoire* ne s'applique pas à l'égard des opérations concernant des intérêts communs sur une association condominiale de parties communes. 1998, chap. 19, art. 142.

État de divulgation

143. Outre les exigences du paragraphe 72 (3), l'état de divulgation à l'égard d'un intérêt commun sur une association condominiale de parties communes comporte ce qui suit :

- a) un énoncé portant que l'intérêt commun se rattache à la parcelle de bien-fonds du propriétaire décrite dans la déclaration de l'association et qu'il ne peut pas être dissocié de la parcelle à la vente de celle-ci ou à la réalisation d'une sûreté réelle enregistrée à l'égard de la parcelle;
- b) tous les autres documents qu'exigent les règlements pris en application de la présente loi. 1998, chap. 19, art. 143.

Réparation à la suite de dommages et assurance

144. (1) Les articles 89 et 90 et les alinéas 91 a) et d) ne s'appliquent pas à une association condominiale de parties communes. 1998, chap. 19, par. 144 (1).

Réparation à la suite de dommages et entretien

(2) Sous réserve des alinéas 91 b) et c) et de l'article 123, l'association répare et remplace les parties communes à la suite de dommages ou d'une défaillance et les entretient. 1998, chap. 19, par. 144 (2).

Assurance

(3) Les mentions de partie privative aux articles 99 à 105 sont réputées ne pas s'appliquer à une association condominiale de parties communes. 1998, chap. 19, par. 144 (3).

PART XI PHASED CONDOMINIUM CORPORATIONS

Type of corporation

145. (1) Subject to the regulations made under this Act, the declarant may create additional units or common elements in a corporation in accordance with this Part after the registration of the declaration and description if,

- (a) the corporation is a freehold condominium corporation;
- (b) except as provided in the regulations made under this Act, the corporation is not a vacant land condominium corporation or a common elements condominium corporation;
- (c) the declaration indicates that the corporation is a phased condominium corporation;
- (d) the description contains a legal description of the land that will be the servient tenement within the meaning of section 151; and
- (e) the board has been elected at a meeting of owners held at a time when the declarant did not own a majority of the units. 1998, c. 19, s. 145 (1).

Type of corporation

(2) A corporation that meets the criteria described in subsection (1) shall be known as a phased condominium corporation. 1998, c. 19, s. 145 (2).

Definition

(3) In this Part,

“phase” means the additional units and common elements in a phased condominium corporation that are created in accordance with this Part upon the registration of an amendment to both the declaration and description. 1998, c. 19, s. 145 (3).

Application

(4) Subject to this Part, Parts I to IX and XIV apply with necessary modifications to a phased condominium corporation. 1998, c. 19, s. 145 (4).

Same

(5) For the purposes of subsection (4), a reference to the registration of the declaration and description in section 13, subsection 14 (1), 22 (4), 56 (11), 58 (9), 78 (1), 80 (6), 122 (1) or (2), 124 (2) or (3), 127 (1) or (2) shall be deemed, if applicable, to be a reference to the registration of the amendments to the declaration and description required for creating a phase. 1998, c. 19, s. 145 (5).

PARTIE XI ASSOCIATIONS CONDOMINIALES CONSTITUÉES PAR ÉTAPE

Genre d'association

145. (1) Sous réserve des règlements pris en application de la présente loi, le déclarant peut créer des parties privatives ou des parties communes additionnelles dans une association conformément à la présente partie après l'enregistrement de la déclaration et de la description si les conditions suivantes sont réunies :

- a) l'association est une association condominiale de propriété franche;
- b) sous réserve des règlements pris en application de la présente loi, l'association n'est pas une association condominiale de terrain nu ni une association condominiale de parties communes;
- c) la déclaration indique que l'association est une association condominiale constituée par étape;
- d) la description contient une description légale du bien-fonds qui constituera le fonds servant au sens de l'article 151;
- e) le conseil a été élu lors d'une assemblée des propriétaires tenue à un moment où la majorité des parties privatives n'appartenaient pas au déclarant. 1998, chap. 19, par. 145 (1).

Genre d'association

(2) L'association qui répond aux conditions décrites au paragraphe (1) est appelée association condominiale constituée par étape. 1998, chap. 19, par. 145 (2).

Définition

(3) La définition qui suit s'applique à la présente partie.

«étape» Les parties privatives et parties communes additionnelles dans une association condominiale constituée par étape qui sont créées conformément à la présente partie dès l'enregistrement d'une modification et de la déclaration et de la description. 1998, chap. 19, par. 145 (3).

Champ d'application

(4) Sous réserve de la présente partie, les parties I à IX et XIV s'appliquent, avec les adaptations nécessaires, aux associations condominiales constituées par étape. 1998, chap. 19, par. 145 (4).

Idem

(5) Pour l'application du paragraphe (4), toute mention de l'enregistrement de la déclaration et de la description à l'article 13, au paragraphe 14 (1), 22 (4), 56 (11), 58 (9), 78 (1), 80 (6), 122 (1) ou (2), 124 (2) ou (3) ou 127 (1) ou (2) est réputée, le cas échéant, une mention de l'enregistrement des modifications qui doivent être apportées à la déclaration et à la description pour créer une étape. 1998, chap. 19, par. 145 (5).

Other corporations

(6) This Part does not apply to a corporation that is not a phased condominium corporation. 1998, c. 19, s. 145 (6).

Creation of phase

146. (1) A phase that contains units may be created only in the blocks of numbers of units, during the time periods and in accordance with the requirements that are prescribed. 1998, c. 19, s. 146 (1).

Phase containing common elements

(2) A phase that contains common elements may be created only during the time periods and in accordance with the requirements that are prescribed. 1998, c. 19, s. 146 (2).

Method of creation

(3) To create a phase, the declarant shall register an amendment to both the declaration and description. 1998, c. 19, s. 146 (3).

Amendment to declaration

(4) The amendment to the declaration required for creating a phase shall include,

- (a) the consent of every person having a registered mortgage against the land included in the phase or interests appurtenant to the land, as the land and the interests are described in the amendment to the description required for creating the phase;
- (b) a statement of the proportions, expressed in percentages, of the common interests appurtenant to the units in the corporation after the creation of the phase;
- (c) a statement of the proportions, expressed in percentages allocated to the units in the corporation, in which the owners after the creation of the phase are to contribute to the common expenses;
- (d) a specification of all parts of the common elements contained in the phase that are to be used by the owners of one or more designated units and not by all the owners;
- (e) a statement of all conditions that the approval authority, in approving or exempting under section 9 the amendment to the description required for creating the phase, requires the amendment to the declaration to mention; and
- (f) all other material that the regulations made under this Act require. 1998, c. 19, s. 146 (4).

Amendment to description

(5) The amendment to the description required for creating a phase shall include,

- (a) the material mentioned in subsection 8 (1) prepared with respect to the phase;

Autres associations

(6) La présente partie ne s'applique pas aux associations qui ne sont pas des associations condominiales constituées par étape. 1998, chap. 19, par. 145 (6).

Création d'une étape

146. (1) Une étape qui comprend des parties privatives ne peut être créée que selon les blocs de nombres de parties privatives, que pendant les périodes et que conformément aux exigences qui sont prescrites. 1998, chap. 19, par. 146 (1).

Étape comprenant des parties communes

(2) Une étape qui comprend des parties communes ne peut être créée que pendant les périodes et que conformément aux exigences qui sont prescrites. 1998, chap. 19, par. 146 (2).

Mode de création

(3) Pour créer une étape, le déclarant enregistre une modification et de la déclaration et de la description. 1998, chap. 19, par. 146 (3).

Modification apportée à la déclaration

(4) La modification qui doit être apportée à la déclaration pour créer une étape comporte ce qui suit :

- a) le consentement de chaque personne qui est titulaire d'une hypothèque enregistrée sur le bien-fonds compris dans l'étape ou sur les intérêts qui se rattachent au bien-fonds, tels que le bien-fonds et les intérêts sont décrits dans la modification qui doit être apportée à la description pour créer l'étape;
- b) un état des quotes-parts, exprimées en pourcentages, des intérêts communs se rattachant aux parties privatives comprises dans l'association après la création de l'étape;
- c) un état des quotes-parts, exprimées en pourcentages affectés aux parties privatives comprises dans l'association, de la contribution des propriétaires aux dépenses communes après la création de l'étape;
- d) une indication de toutes les portions des parties communes comprises dans l'étape qui sont réservées à l'usage des propriétaires d'une ou de plusieurs parties privatives désignées et non de tous les propriétaires;
- e) un état de toutes les conditions dont l'autorité approbatrice, lorsqu'elle approuve ou exempté en vertu de l'article 9 la modification qui doit être apportée à la description pour créer l'étape, exige la mention dans la modification apportée à la déclaration;
- f) tous les autres documents qu'exigent les règlements pris en application de la présente loi. 1998, chap. 19, par. 146 (4).

Modification apportée à la description

(5) La modification qui doit être apportée à la description pour créer une étape comporte ce qui suit :

- a) les documents mentionnés au paragraphe 8 (1) préparés à l'égard de l'étape;

- (b) a legal description of the land that will be the servient tenement within the meaning of section 151; and
- (c) all other material that the regulations made under this Act require. 1998, c. 19, s. 146 (5).

Same

(6) Subsection 8 (2) and clause 8 (3) (b) apply with necessary modifications to the amendment. 1998, c. 19, s. 146 (6).

Consent of owners not required

(7) Section 107 does not apply to amendments to the declaration that comply with subsection (4) or to amendments to the description that comply with subsections (5) and (6). 1998, c. 19, s. 146 (7).

Completion of buildings

(8) The amendments to the declaration and description required for creating a phase shall not be registered unless all facilities and services have been installed or provided as the municipality in which the land of the corporation is situated, or the Minister of Municipal Affairs and Housing if the land is not situated in a municipality, determines are necessary to ensure the independent operation of the corporation if no subsequent phases are created. 1998, c. 19, s. 146 (8).

Security

(9) Despite subsection (8), a declarant may register the amendments to the declaration and description required for creating a phase, even though certain facilities and services have not been installed or provided, if the municipality or the Minister of Municipal Affairs and Housing, as the case may be, agrees that the declarant provide to a specified person a bond or other security that is sufficient to ensure the installation or provision of the facilities and services. 1998, c. 19, s. 146 (9).

Partial release

(10) The person holding the bond or other security may provide a partial release of it to the declarant with the consent of the municipality or the Minister of Municipal Affairs and Housing, as the case may be. 1998, c. 19, s. 146 (10).

Full release

(11) The person holding the bond or other security shall not release it in full until,

- (a) all the facilities and services covered by the bond, or other security have been installed or provided in accordance with the regulations made under this Act; and
- (b) the municipality or the Minister of Municipal Affairs and Housing, as the case may be, consents. 1998, c. 19, s. 146 (11).

- b) une description légale du bien-fonds qui constituera le fonds servant au sens de l'article 151;
- c) tous les autres documents qu'exigent les règlements pris en application de la présente loi. 1998, chap. 19, par. 146 (5).

Idem

(6) Le paragraphe 8 (2) et l'alinéa 8 (3) b) s'appliquent, avec les adaptations nécessaires, à la modification. 1998, chap. 19, par. 146 (6).

Consentement des propriétaires non obligatoire

(7) L'article 107 ne s'applique pas aux modifications apportées à la déclaration qui sont conformes au paragraphe (4) ni aux modifications apportées à la description qui sont conformes aux paragraphes (5) et (6). 1998, chap. 19, par. 146 (7).

Achèvement des bâtiments

(8) Les modifications qui doivent être apportées à la déclaration et à la description pour créer une étape ne peuvent être enregistrées que si ont été mis en place ou fournis les installations et services que la municipalité où le bien-fonds de l'association est situé, ou le ministre des Affaires municipales et du Logement si le bien-fonds n'est pas situé dans une municipalité, estime nécessaires pour assurer l'exploitation indépendante de l'association si aucune étape subséquente n'est créée. 1998, chap. 19, par. 146 (8).

Sûreté

(9) Malgré le paragraphe (8), le déclarant peut enregistrer les modifications qui doivent être apportées à la déclaration et à la description pour créer une étape, même si certaines installations et certains services n'ont pas été mis en place ou fournis, si la municipalité ou le ministre des Affaires municipales et du Logement, selon le cas, consent à ce qu'il donne à une personne précisée un cautionnement ou une autre sûreté qui suffit à assurer la mise en place ou la fourniture des installations et services. 1998, chap. 19, par. 146 (9).

Mainlevée partielle

(10) La personne qui détient le cautionnement ou l'autre sûreté peut accorder mainlevée partielle du cautionnement ou de la sûreté au déclarant avec le consentement de la municipalité ou du ministre des Affaires municipales et du Logement, selon le cas. 1998, chap. 19, par. 146 (10).

Mainlevée totale

(11) La personne qui détient le cautionnement ou l'autre sûreté ne doit pas accorder mainlevée totale du cautionnement ou de la sûreté avant que :

- a) d'une part, toutes les installations et tous les services visés par le cautionnement ou l'autre sûreté aient été mis en place ou fournis conformément aux règlements pris en application de la présente loi;
- b) d'autre part, la municipalité ou le ministre des Affaires municipales et du Logement, selon le cas, y consente. 1998, chap. 19, par. 146 (11).

Disclosure statement

147. (1) In addition to the requirements of subsection 72 (3), a disclosure statement for a unit or a proposed unit in a phased condominium corporation shall contain,

- (a) a statement whether the declarant intends to create one or more phases after the creation of the unit or proposed unit;
- (b) a statement that the declarant is not required to create a phase after the creation of the unit or proposed unit;
- (c) a statement that sets out the projected year of registration of the amendments to the declaration and description required for creating each phase that the declarant intends to create after the creation of the unit or proposed unit;
- (d) a statement that sets out, for each phase that the declarant intends to create after the creation of the unit or proposed unit,
 - (i) the approximate number of the units included in the phase and a legal description of the land included in the phase,
 - (ii) the approximate location of the buildings and structures to be contained in the phase and a description of the facilities and services to be contained in the phase,
 - (iii) a statement of the proportions, expressed in percentages, of the common interests and common expenses attributable to the units after the creation of the phase,
 - (iv) a statement of the facilities and services that the owners will share after the creation of the phase, and
 - (v) a statement that there are no representations with respect to the quality of materials or appearance of buildings other than those specifically set out as representations in the disclosure statement; and
- (e) all other material that the regulations made under this Act require. 1998, c. 19, s. 147 (1).

Not material changes

(2) A change in the matters described in subclause (1) (d) (i) and a change in the matters described in subclause (1) (d) (iii) if it is the result only of a change in the number of units included in the phase shall be deemed not to be a material change within the meaning of section 74. 1998, c. 19, s. 147 (2).

État de divulgation

147. (1) Outre les exigences du paragraphe 72 (3), l'état de divulgation à l'égard d'une partie privative ou d'une partie privative projetée comprise dans une association condominiale constituée par étape comporte ce qui suit :

- a) un énoncé indiquant si le déclarant a l'intention de créer une ou plusieurs étapes après la création de la partie privative ou de la partie privative projetée;
- b) un énoncé portant que le déclarant n'est pas tenu de créer une étape après la création de la partie privative ou de la partie privative projetée;
- c) un énoncé indiquant l'année prévue de l'enregistrement des modifications qui doivent être apportées à la déclaration et à la description pour créer chaque étape que le déclarant a l'intention de créer après la création de la partie privative ou de la partie privative projetée;
- d) un énoncé indiquant, à l'égard de chaque étape que le déclarant a l'intention de créer après la création de la partie privative ou de la partie privative projetée :
 - (i) le nombre approximatif de parties privatives comprises dans l'étape et la description légale des biens-fonds compris dans l'étape,
 - (ii) l'emplacement approximatif des bâtiments et des structures que doit comprendre l'étape et la description des installations et des services que doit comprendre l'étape,
 - (iii) un état des quotes-parts, exprimées en pourcentages, des intérêts communs et des dépenses communes attribuables aux parties privatives après la création de l'étape,
 - (iv) un état des installations et des services que les propriétaires se partageront après la création de l'étape,
 - (v) un énoncé portant qu'aucune observation n'est faite à l'égard de la qualité des matériaux ou de l'apparence des bâtiments à moins qu'il ne s'agisse d'observations énoncées spécifiquement comme telles dans l'état de divulgation;
- e) tous les autres documents qu'exigent les règlements pris en application de la présente loi. 1998, chap. 19, par. 147(1).

Non des changements importants

(2) Un changement dans les questions visées au sous-alinéa (1) d) (i) ou le changement dans les questions visées au sous-alinéa (1) d) (iii) qui ne résulte que d'un changement dans le nombre de parties privatives comprises dans l'étape est réputé ne pas être un changement important au sens de l'article 74. 1998, chap. 19, par. 147 (2).

No merger of statements

(3) The statements described in clause (1) (d) and made by a declarant in a disclosure statement with respect to a phase that is created after the creation of the unit or proposed unit to which the disclosure statement related are enforceable against the declarant and shall be deemed not to merge by operation of law when a deed that is in registerable form is delivered to the purchaser of the unit or proposed unit. 1998, c. 19, s. 147 (3).

Obligations for phase

- (4) If a unit or proposed unit is part of a phase,
 - (a) a reference to the registration of the declaration and description in subsection 72 (3) or (6), 74 (2) or 75 (1) shall be deemed to be a reference to the registration of the amendments to the declaration and description required for creating the phase; and
 - (b) the reference in subsection 75 (2) to the termination of an agreement under section 111 or 112 shall be deemed to be a reference to the termination of an agreement under section 111 or 112 that affects the property contained in the phase. 1998, c. 19, s. 147 (4).

Copy of disclosure statement

(5) Within 15 days of registering the amendments to the declaration and description required for creating a phase, the declarant shall send to the corporation a copy of the most current disclosure statement delivered to the purchasers of units in the phase. 1998, c. 19, s. 147 (5).

Status certificate

148. In addition to the requirements of subsection 76 (1), a status certificate for a unit in a phased condominium corporation shall contain a copy of the disclosure statement that the corporation has received from the declarant under subsection 147 (5) with respect to the phase that contains the unit unless the declarant,

- (a) has completed all phases described in the disclosure statement; and
- (b) no longer owns any of the units in the phases except for the part of the property designed to control, facilitate or provide telecommunications to, from or within the property. 1998, c. 19, s. 148.

Corporation's remedy

149. (1) The declarant shall not register the amendments to the declaration and description required for creating a phase until at least 60 days after delivering to the corporation,

Aucune fusion des énoncés

(3) Les énoncés décrits à l'alinéa (1) d) faits par le déclarant dans un état de divulgation à l'égard d'une étape qui est créée après la création de la partie privative ou de la partie privative projetée visée par l'état de divulgation sont opposables au déclarant et sont réputés ne pas être fusionnés par l'effet de la loi sur délivrance d'un acte scellé rédigé sous une forme enregistrable à l'acquéreur de la partie privative ou de la partie privative projetée. 1998, chap. 19, par. 147 (3).

Obligations relatives à l'étape

(4) Si une partie privative ou une partie privative projetée est comprise dans une étape :

- a) d'une part, la mention de l'enregistrement de la déclaration et de la description au paragraphe 72 (3) ou (6), 74 (2) ou 75 (1) est réputée une mention de l'enregistrement des modifications qui doivent être apportées à la déclaration et à la description pour créer l'étape;
- b) d'autre part, la mention, au paragraphe 75 (2), de la résiliation d'une convention aux termes de l'article 111 ou 112 est réputée une mention de la résiliation d'une convention aux termes de l'article 111 ou 112 qui touche la propriété comprise dans l'étape. 1998, chap. 19, par. 147 (4).

Copie de l'état de divulgation

(5) Dans les 15 jours qui suivent l'enregistrement des modifications qui doivent être apportées à la déclaration et à la description pour créer une étape, le déclarant envoie à l'association une copie de l'état de divulgation le plus récent remis aux acquéreurs de parties privatives comprises dans l'étape. 1998, chap. 19, par. 147 (5).

Certificat d'information

148. Outre les exigences du paragraphe 76 (1), le certificat d'information à l'égard d'une partie privative comprise dans une association condominiale constituée par étape comprend une copie de l'état de divulgation que l'association a reçu du déclarant aux termes du paragraphe 147 (5) à l'égard de l'étape qui comprend la partie privative, à moins que le déclarant :

- a) d'une part, n'ait achevé toutes les étapes visées dans l'état de divulgation;
- b) d'autre part, ne soit plus propriétaire de toute partie privative comprise dans les étapes, à l'exception de la partie de la propriété qui est conçue pour contrôler ou faciliter les télécommunications ou fournir celles-ci à la propriété ou à partir ou à l'intérieur de celle-ci. 1998, chap. 19, art. 148.

Recours de l'association

149. (1) Le déclarant ne peut enregistrer les modifications qui doivent être apportées à la déclaration et à la description pour créer une étape qu'au plus tôt 60 jours après avoir remis à l'association :

- (a) a copy of the disclosure statement delivered to a purchaser of a unit in the corporation most recently before the registration of the declaration and description;
- (b) a copy of the proposed amendments to the declaration and description required for creating the phase; and
- (c) a statement specifying all differences between the proposed amendments to the declaration and description required for creating the phase and the following matters with respect to the phase that were described in the disclosure statement mentioned in clause (a):
 1. The matters described in subclauses 147 (1) (d) (ii) and (iv).
 2. The matters described in subclause 147 (1) (d) (iii) if they differ from the proposed amendments to the declaration and description required for creating the phase for a reason other than a change in the number of units included in the phase. 1998, c. 19, s. 149 (1).

Application for injunction

(2) Before the earlier of the registration date of the proposed amendments to the declaration and description required for creating a phase and 60 days after receiving the documents described in clauses (1) (a), (b) and (c), the corporation may make an application to the Superior Court of Justice for an injunction to prevent the registration if any of the differences described in clause (1) (c) are material and detrimentally affect the corporation or the use and enjoyment of the property by the owners. 1998, c. 19, s. 149 (2); 2000, c. 26, Sched. B, s. 7 (7).

Grounds for injunction

(3) If the court is satisfied that the grounds for the application exist, it may grant the injunction or award damages to the corporation. 1998, c. 19, s. 149 (3).

Contents of order

(4) The court may include in the order all provisions that it considers appropriate in the circumstances. 1998, c. 19, s. 149 (4).

Restriction on declarant

(5) If the corporation makes an application for an injunction under subsection (2), the declarant is not entitled to register a declaration and description to create a corporation on the land to be included in the phase, instead of registering the amendments required for creating the phase, unless 120 days have passed after the court has made a final disposition of the application for the injunction. 1998, c. 19, s. 149 (5).

- a) une copie de l'état de divulgation remis au dernier acquéreur d'une partie privative comprise dans l'association avant l'enregistrement de la déclaration et de la description;
- b) une copie des modifications projetées qui doivent être apportées à la déclaration et à la description pour créer l'étape;
- c) un énoncé précisant toutes les différences entre les modifications projetées qui doivent être apportées à la déclaration et à la description pour créer l'étape et les questions suivantes à l'égard de l'étape qui étaient décrites dans l'état de divulgation visé à l'alinéa a) :

1. Les questions visées aux sous-alinéas 147 (1) d) (ii) et (iv).
2. Les questions visées au sous-alinéa 147 (1) d) (iii), si elles diffèrent des modifications projetées qui doivent être apportées à la déclaration et à la description pour créer l'étape pour un motif autre qu'un changement dans le nombre de parties privatives comprises dans l'étape. 1998, chap. 19, par. 149 (1).

Requête en injonction

(2) Avant le premier en date de l'enregistrement des modifications projetées qui doivent être apportées à la déclaration et à la description pour créer une étape et de l'expiration d'un délai de 60 jours après avoir reçu les documents visés aux alinéas (1) a), b) et c), l'association peut, par voie de requête, demander à la Cour supérieure de justice de rendre une injonction afin d'empêcher l'enregistrement si les différences décrites à l'alinéa (1) c) sont importantes et qu'elles nuisent à l'association ou à l'usage et à la jouissance de la propriété par les propriétaires. 1998, chap. 19, par. 149 (2); 2000, chap. 26, annexe B, par. 7 (7).

Motifs de l'injonction

(3) S'il est convaincu que la requête est fondée, le tribunal peut accorder l'injonction ou condamner l'association aux dommages-intérêts. 1998, chap. 19, par. 149 (3).

Contenu de l'ordonnance

(4) Le tribunal peut inclure dans l'ordonnance toutes les dispositions qu'il estime appropriées dans les circonstances. 1998, chap. 19, par. 149 (4).

Restriction imposée au déclarant

(5) Si l'association présente une requête en injonction en vertu du paragraphe (2), le déclarant n'a pas le droit d'enregistrer une déclaration et une description pour constituer une association sur le bien-fonds devant être compris dans l'étape, au lieu d'enregistrer les modifications qui doivent être apportées pour créer l'étape, à moins que 120 jours ne se soient écoulés depuis le moment où le tribunal a rendu une décision définitive au sujet de la requête en injonction. 1998, chap. 19, par. 149 (5).

Remedy of purchasers

150. (1) Within 15 days of registering the amendments to the declaration and description required for creating a phase, the declarant shall send a copy of the amendments to the corporation and the owners. 1998, c. 19, s. 150 (1).

Damages from declarant

(2) A person who purchased a unit or proposed unit in the corporation before the registration of the amendments to the declaration and description required for creating a phase is entitled to recover damages from the declarant for a difference between the following matters disclosed in the disclosure statement delivered to the person and the registered amendments if the difference is material and detrimentally affects the use and enjoyment of the person's unit:

1. The matters described in subclauses 147 (1) (d) (ii) and (iv).
2. The matters described in subclause 147 (1) (d) (iii) if they differ from the registered amendments for a reason other than a change in the number of units included in the phase. 1998, c. 19, s. 150 (2).

Court order

(3) Upon application by the person, the Superior Court of Justice may make an order requiring the declarant to pay to the person the damages to which the person is entitled under subsection (2). 1998, c. 19, s. 150 (3); 2000, c. 26, Sched. B, s. 7 (7).

Easements

151. (1) Upon registration of a declaration and description for a phased condominium corporation or the amendments to the declaration and description required for creating a phase, the following easements are created, where necessary, for the benefit of the units and common elements:

1. An easement for the provision of services over the servient tenement.
2. An easement for support from the servient tenement.
3. An easement for access to and for the installation and maintenance of the services and facilities that the corporation is entitled to use over the servient tenement.
4. An easement for access to public roads over the servient tenement. 1998, c. 19, s. 151 (1).

Definition

(2) In subsection (1),

“servient tenement” means the land owned by the declarant that is not included in the phase, including the buildings and structures on the land. 1998, c. 19, s. 151 (2).

Recours des acquéreurs

150. (1) Dans les 15 jours qui suivent l'enregistrement des modifications qui doivent être apportées à la déclaration et à la description pour créer une étape, le déclarant envoie une copie à l'association et aux propriétaires. 1998, chap. 19, par. 150 (1).

Dommages-intérêts recouvrés du déclarant

(2) Quiconque a acheté au déclarant une partie privative ou une partie privative projetée comprise dans l'association avant l'enregistrement des modifications qui doivent être apportées à la déclaration et à la description pour créer une étape a le droit de recouvrer des dommages-intérêts du déclarant s'il y a des différences entre les questions suivantes divulguées dans l'état de divulgation remis à la personne et les modifications enregistrées et que ces différences sont importantes et nuisent à l'usage et à la jouissance de sa partie privative :

1. Les questions visées aux sous-alinéas 147 (1) d) (ii) et (iv).
2. Les questions visées au sous-alinéa 147 (1) d) (iii), si elles diffèrent des modifications enregistrées pour un motif autre qu'un changement dans le nombre de parties privatives comprises dans l'étape. 1998, chap. 19, par. 150 (2).

Ordonnance du tribunal

(3) Sur requête présentée par la personne, la Cour supérieure de justice peut rendre une ordonnance exigeant du déclarant qu'il paie à la personne les dommages-intérêts auxquels elle a droit en vertu du paragraphe (2). 1998, chap. 19, par. 150 (3); 2000, chap. 26, annexe B, par. 7 (7).

Servitudes

151. (1) Dès l'enregistrement de la déclaration et de la description relatives à une association condominiale constituée par étape ou des modifications qui doivent être apportées à la déclaration et à la description pour créer une étape, les servitudes suivantes sont créées, au besoin, au profit des parties privatives et des parties communes :

1. Une servitude pour la prestation de services sur le fonds servant.
2. Une servitude pour l'appui par le fonds servant.
3. Une servitude pour l'accès aux services et installations, ainsi que pour leur mise en place et leur entretien, que l'association a le droit d'utiliser sur le fonds servant.
4. Une servitude pour l'accès aux routes publiques sur le fonds servant. 1998, chap. 19, par. 151 (1).

Définition

(2) La définition qui suit s'applique au paragraphe (1).

«fonds servant» Bien-fonds appartenant au déclarant qui n'est pas compris dans l'étape, y compris les bâtiments et les structures qui s'y trouvent. 1998, chap. 19, par. 151 (2).

Turn-over obligations

152. (1) In addition to the items mentioned in subsection 43 (4), the declarant shall give to the board at the first meeting held under section 43,

- (a) a copy of the statements described in subsection 147 (1); and
- (b) all other material that the regulations made under this Act require. 1998, c. 19, s. 152 (1).

Obligation upon creation of phase

(2) Upon the registration of the amendments to the declaration and description required for creating a phase, the declarant shall turn over to the board all materials mentioned in subsections (1) and 43 (4) and clauses 43 (5) (a) to (h) and (l) and (m) that relate to the phase and that the declarant has not previously turned over to the board. 1998, c. 19, s. 152 (2).

Non-application of s. 43

(3) Subsections 43 (4) and (5) do not apply to the declarant if the board is required to hold a meeting of owners under section 43 after the declarant has turned over to the board the materials mentioned in subsection (2). 1998, c. 19, s. 152 (3).

Application

(4) The corporation may make an application to the Superior Court of Justice for an order under subsection (5). 1998, c. 19, s. 152 (4); 2000, c. 26, Sched. B, s. 7 (7).

Court order

(5) If the court is satisfied that the declarant is required to comply with subsection (2) and has not done so without reasonable excuse, the court,

- (a) shall order that the declarant pay damages to the corporation for the loss it incurred as a result of the declarant's acts of non-compliance with subsection (2);
- (b) shall order that the declarant pay the corporation's costs of the application;
- (c) may order the declarant to pay to the corporation an additional amount not to exceed \$10,000; and
- (d) may order the declarant to comply with subsection (2). 1998, c. 19, s. 152 (5).

Election of directors

(6) If, 30 days after the registration of the amendments to the declaration and description required for creating a phase, the declarant owns a majority of the units in the corporation, the board shall, at the request of the declarant, call a meeting of owners to elect a new board which shall hold office until a board is elected as required by subsection 43 (1). 1998, c. 19, s. 152 (6).

Obligations relatives au transfert des pouvoirs

152. (1) Outre les éléments mentionnés au paragraphe 43 (4), le déclarant remet ce qui suit au conseil à la première assemblée tenue aux termes de l'article 43 :

- a) une copie des énoncés décrits au paragraphe 147 (1);
- b) tous les autres documents qu'exigent les règlements pris en application de la présente loi. 1998, chap. 19, par. 152 (1).

Obligation dès la création d'une étape

(2) Dès l'enregistrement des modifications qui doivent être apportées à la déclaration et à la description pour créer une étape, le déclarant remet au conseil tous les documents mentionnés aux paragraphes (1) et 43 (4) et aux alinéas 43 (5) a) à h), l) et m) ayant trait à l'étape qu'il ne lui a pas déjà remis. 1998, chap. 19, par. 152 (2).

Non-application de l'article 43

(3) Les paragraphes 43 (4) et (5) ne s'appliquent pas au déclarant si le conseil est tenu de tenir une assemblée des propriétaires aux termes de l'article 43 après que le déclarant lui a remis les documents visés au paragraphe (2). 1998, chap. 19, par. 152 (3).

Requête

(4) L'association peut, par voie de requête, demander à la Cour supérieure de justice de rendre une ordonnance aux termes du paragraphe (5). 1998, chap. 19, par. 152 (4); 2000, chap. 26, annexe B, par. 7 (7).

Ordonnance du tribunal

(5) S'il est convaincu que le déclarant est tenu de se conformer au paragraphe (2) et qu'il ne l'a pas fait sans motif raisonnable, le tribunal :

- a) ordonne au déclarant de payer des dommages-intérêts à l'association pour la perte qu'elle a subie du fait que le déclarant ne s'est pas conformé au paragraphe (2);
- b) ordonne au déclarant de payer les frais engagés par l'association aux fins de la requête;
- c) peut ordonner au déclarant de payer à l'association un montant supplémentaire d'au plus 10 000 \$;
- d) peut ordonner au déclarant de se conformer au paragraphe (2). 1998, chap. 19, par. 152 (5).

Élection des administrateurs

(6) Si, 30 jours après l'enregistrement des modifications qui doivent être apportées à la déclaration et à la description pour créer une étape, la majorité des parties privatives comprises dans l'association appartient au déclarant, le conseil convoque, à la demande de ce dernier, une assemblée des propriétaires pour élire un nouveau conseil, qui occupe sa charge jusqu'à ce qu'un conseil soit élu comme l'exige le paragraphe 43 (1). 1998, chap. 19, par. 152 (6).

Corporation's obligations for phase

153. (1) If the declarant registers the amendments to the declaration and description required for creating a phase and the phase contains one or more units for residential purposes, the board shall have a performance audit of the common elements contained in the phase conducted on behalf of the corporation. 1998, c. 19, s. 153 (1).

Application of s. 44

(2) Section 44 applies to the performance audit, except that,

- (a) references in that section to the registration of the declaration and description shall be deemed to be references to the registration of the amendments; and
- (b) references in that section to the common elements shall be deemed to be references to the common elements contained in the phase. 1998, c. 19, s. 153 (2).

Financial statements

(3) Within 90 days of the registration of the amendments to the declaration and description required for creating a phase, the corporation shall have the financial statements required by subsection 66 (2) prepared and sections 66 to 71 apply to them. 1998, c. 19, s. 153 (3).

Reserve fund study

(4) Within the prescribed time following the registration of the amendments to the declaration and description required for creating a phase, the corporation shall conduct a reserve fund study in accordance with section 94 with respect to the phase. 1998, c. 19, s. 153 (4).

Termination of agreements

154. (1) Subject to subsection (2), after the registration of the amendments to the declaration and description required for creating a phase, a corporation may, by resolution of the board, terminate an agreement for the management of the property contained in the phase that the declarant entered into on behalf of the corporation before the registration of the amendments. 1998, c. 19, s. 154 (1).

Notice

(2) To terminate an agreement, the board shall give at least 60 days notice in writing of the date of termination to the person with whom the declarant entered into the agreement. 1998, c. 19, s. 154 (2).

Obligations de l'association à l'égard de l'étape

153. (1) Si le déclarant enregistre les modifications qui doivent être apportées à la déclaration et à la description pour créer une étape et que celle-ci comprend une ou plusieurs parties privatives affectées à l'habitation, le conseil fait faire une vérification du rendement des parties communes comprises dans l'étape au nom de l'association. 1998, chap. 19, par. 153 (1).

Champ d'application de l'article 44

(2) L'article 44 s'applique à la vérification du rendement, sauf que :

- a) d'une part, les mentions à cet article de l'enregistrement de la déclaration et de la description sont réputées des mentions de l'enregistrement des modifications;
- b) d'autre part, les mentions, à cet article, des parties communes sont réputées des mentions des parties communes comprises dans l'étape. 1998, chap. 19, par. 153 (2).

États financiers

(3) Dans les 90 jours qui suivent l'enregistrement des modifications qui doivent être apportées à la déclaration et à la description pour créer une étape, l'association fait préparer les états financiers qu'exige le paragraphe 66 (2) et les articles 66 à 71 s'y appliquent. 1998, chap. 19, par. 153 (3).

Étude du fonds de réserve

(4) Dans les délais prescrits qui suivent l'enregistrement des modifications qui doivent être apportées à la déclaration et à la description pour créer une étape, l'association effectue une étude du fonds de réserve conformément à l'article 94 à l'égard de l'étape. 1998, chap. 19, par. 153 (4).

Résiliation de conventions

154. (1) Sous réserve du paragraphe (2), après l'enregistrement des modifications qui doivent être apportées à la déclaration et à la description pour créer une étape, une association peut, par résolution du conseil, résilier une convention de gestion de la propriété comprise dans l'étape que le déclarant a conclue au nom de l'association avant l'enregistrement des modifications. 1998, chap. 19, par. 154 (1).

Préavis

(2) Pour résilier une convention, le conseil donne un préavis écrit d'au moins 60 jours de la date de résiliation à la personne avec laquelle le déclarant a conclu la convention. 1998, chap. 19, par. 154 (2).

Other agreements

(3) Subject to subsection (4) and subsection 112 (5), within 12 months following the first election of the board under section 43 after the registration of the amendments to the declaration and description required for creating a phase, the corporation may, by resolution of the board, terminate an agreement described in subsection 112 (2), that the declarant has entered into on behalf of the corporation before the registration of the amendments and that affects the property contained in the phase. 1998, c. 19, s. 154 (3).

Notice

(4) To terminate an agreement, the board shall give at least 60 days notice in writing of the date of termination to the person with whom the declarant entered into the agreement. 1998, c. 19, s. 154 (4).

Mutual use agreements

(5) If a declarant on behalf of a corporation has entered into an agreement for the mutual use, provision or maintenance or the cost-sharing of facilities or services before the registration of the amendments to the declaration and description required for creating a phase, and the agreement affects the property contained in the phase, any party to the agreement may, within 12 months following the first election of the board under section 43 after the registration of the amendments, make an application to the Superior Court of Justice for an order under subsection (6). 1998, c. 19, s. 154 (5); 2000, c. 26, Sched. B, s. 7 (7).

Court order

(6) The court may make an order described in subsection 113 (3) if the requirements of that subsection are met. 1998, c. 19, s. 154 (6).

PART XII**VACANT LAND CONDOMINIUM CORPORATIONS****Creation**

155. (1) Subject to the regulations made under this Act, a declarant may register a declaration and description that create a corporation in which, at the time of the registration,

- (a) one or more units are not part of a building or structure and do not include any part of a building or structure; and
- (b) none of the units are located above or below any other unit. 1998, c. 19, s. 155 (1).

Type of corporation

(2) The type of corporation created by the registration of declaration and description under subsection (1) shall be known as a vacant land condominium corporation. 1998, c. 19, s. 155 (2).

Autres conventions

(3) Sous réserve du paragraphe (4) et du paragraphe 112 (5), dans les 12 mois qui suivent la première élection du conseil visée à l'article 43 qui est tenue après l'enregistrement des modifications qui doivent être apportées à la déclaration et à la description pour créer une étape, l'association peut, par résolution du conseil, résilier une convention mentionnée au paragraphe 112 (2) que le déclarant a conclue au nom de l'association avant l'enregistrement des modifications et qui concerne la propriété comprise dans l'étape. 1998, chap. 19, par. 154 (3).

Préavis

(4) Pour résilier une convention, le conseil donne un préavis écrit d'au moins 60 jours de la date de résiliation à la personne avec laquelle le déclarant a conclu la convention. 1998, chap. 19, par. 154 (4).

Conventions d'utilisation en commun

(5) Si un déclarant a conclu, au nom d'une association, une convention en vue de l'utilisation, de la fourniture ou de l'entretien en commun ou du partage des frais d'installations ou de services avant l'enregistrement des modifications qui doivent être apportées à la déclaration et à la description pour créer une étape et que la convention porte sur la propriété comprise dans l'étape, toute partie à la convention peut, par voie de requête, dans les 12 mois qui suivent la première élection du conseil visée à l'article 43 qui est tenue après l'enregistrement des modifications, demander à la Cour supérieure de justice de rendre une ordonnance en vertu du paragraphe (6). 1998, chap. 19, par. 154 (5); 2000, chap. 26, annexe B, par. 7 (7).

Ordonnance du tribunal

(6) Le tribunal peut rendre une ordonnance décrite au paragraphe 113 (3) s'il est satisfait aux exigences de ce paragraphe. 1998, chap. 19, par. 154 (6).

PARTIE XII**ASSOCIATIONS CONDOMINIALES DE TERRAIN NU****Constitution**

155. (1) Sous réserve des règlements pris en application de la présente loi, un déclarant peut enregistrer une déclaration et une description constituant une association dont, au moment de l'enregistrement :

- a) d'une part, une ou plusieurs parties privatives ne font pas partie d'un bâtiment ou d'une structure et ne comprennent aucune partie d'un bâtiment ou d'une structure;
- b) d'autre part, aucune des parties privatives n'est située au-dessus ou au-dessous d'une autre partie privative. 1998, chap. 19, par. 155 (1).

Genre d'association

(2) Le genre d'association constituée par l'enregistrement d'une déclaration et d'une description en vertu du paragraphe (1) est appelé association condominiale de terrain nu. 1998, chap. 19, par. 155 (2).

Requirements for registration

(3) A declaration and description for a vacant land condominium corporation shall not be registered unless the registration would create a freehold condominium corporation that is not a common elements condominium corporation or, except as provided in the regulations made under this Act, a phased condominium corporation. 1998, c. 19, s. 155 (3).

Application

(4) Subject to this Part, Parts I to IX and XIV apply with necessary modifications to a vacant land condominium corporation. 1998, c. 19, s. 155 (4).

Other corporations

(5) This Part does not apply to a corporation that is not a vacant land condominium corporation. 1998, c. 19, s. 155 (5).

Contents of declaration

156. (1) If a unit in a vacant land condominium corporation is to include a building or structure constructed after the registration of the declaration and description, the declaration may contain restrictions with respect to,

- (a) the size, location, construction standards, quality of materials and appearance of the building or structure;
- (b) architectural standards and construction design standards of the building or structure;
- (c) the time of commencement and completion of construction of the building or structure; and
- (d) the minimum maintenance requirements for the building or structure. 1998, c. 19, s. 156 (1).

Permitted restrictions

(2) A restriction contained in the declaration shall be consistent with the conditions imposed by the approval authority in approving or exempting the description under section 9. 1998, c. 19, s. 156 (2).

Contents of description

157. (1) A description of a vacant land condominium corporation shall contain,

- (a) a plan of survey showing the perimeter of the horizontal surface of the land, the perimeter of the buildings and structures on the common elements and the boundaries of each unit;
- (b) subject to section 158, architectural plans of the buildings and structures included in the common elements and, if there are any, structural plans of them;

Exigences en matière d'enregistrement

(3) La déclaration et la description relatives à une association condominiale de terrain nu ne peuvent être enregistrées que si l'enregistrement a pour effet de constituer une association condominiale de propriété franche qui n'est pas une association condominiale de parties communes ni, sous réserve des règlements pris en application de la présente loi, une association condominiale constituée par étape. 1998, chap. 19, par. 155 (3).

Champ d'application

(4) Sous réserve de la présente partie, les parties I à IX et XIV s'appliquent, avec les adaptations nécessaires, à l'association condominiale de terrain nu. 1998, chap. 19, par. 155 (4).

Autres associations

(5) La présente partie ne s'applique pas aux associations qui ne sont pas des associations condominiales de terrain nu. 1998, chap. 19, par. 155 (5).

Contenu de la déclaration

156. (1) Si une partie privative comprise dans une association condominiale de terrain nu doit comprendre un bâtiment ou une structure construits après l'enregistrement de la déclaration et de la description, la déclaration peut comporter des restrictions à l'égard de ce qui suit :

- a) les dimensions, l'emplacement, les normes de construction, la qualité des matériaux et l'apparence du bâtiment ou de la structure;
- b) les normes architecturales et les normes de conception en ce qui concerne la construction du bâtiment ou de la structure;
- c) la date de début et d'achèvement des travaux de construction du bâtiment ou de la structure;
- d) les exigences minimales d'entretien du bâtiment ou de la structure. 1998, chap. 19, par. 156 (1).

Restrictions autorisées

(2) Les restrictions que comporte la déclaration doivent être compatibles avec les conditions imposées par l'autorité approbatrice lorsqu'elle approuve ou exempte la description aux termes de l'article 9. 1998, chap. 19, par. 156 (2).

Contenu de la description

157. (1) La description d'une association condominiale de terrain nu comporte ce qui suit :

- a) un plan d'arpentage qui montre le périmètre de la surface horizontale du bien-fonds, le périmètre des bâtiments qui se trouvent sur les parties communes et les limites de chaque partie privative;
- b) sous réserve de l'article 158, les plans d'architecture des bâtiments et structures compris dans les parties communes et, le cas échéant, les plans de construction de ceux-ci;

- (c) subject to section 158, a certificate of an architect that the buildings included in the common elements have been constructed in accordance with the regulations made under this Act and, if there are structural plans, a certificate of an engineer that the buildings have been constructed in accordance with the regulations;
- (d) a description of all interests appurtenant to the land that are included in the property; and
- (e) all other material that the regulations made under this Act require. 1998, c. 19, s. 157 (1); 2001, c. 9, Sched. D, s. 3 (3).

Application

(2) Subsection 8 (1) and clause 8 (3) (b) do not apply to vacant land condominium corporations. 1998, c. 19, s. 157 (2).

Buildings on common elements

158. (1) A declaration and description of a vacant land condominium corporation that show buildings, structures, facilities and services to be included in the common elements shall not be registered unless,

- (a) all buildings, structures, facilities and services shown in the declaration and description to be included in the common elements have been completed, installed and provided in accordance with the regulations made under this Act; or
- (b) the declarant provides to a person or body, including an approval authority, specified by the municipality in which the land is situated, or the Minister of Municipal Affairs and Housing if the land is not situated in a municipality, a bond or other security that is acceptable to the municipality or the Minister, as the case may be, and that is sufficient to ensure that,
 - (i) the buildings and structures will be completed and installed in accordance with the regulations made under this Act,
 - (ii) the facilities and services will be installed and provided, and
 - (iii) the items described in clauses 157 (1) (b) and (c) will be included in an amendment to the description. 1998, c. 19, s. 158 (1).

Partial release

(2) The person holding the bond or other security may provide a partial release of it to the declarant with the consent of the municipality or the Minister of Municipal Affairs and Housing, as the case may be. 1998, c. 19, s. 158 (2).

- c) sous réserve de l'article 158, un certificat d'un architecte attestant que les bâtiments compris dans les parties communes ont été construits conformément aux règlements pris en application de la présente loi et, s'il existe des plans de construction, un certificat d'un ingénieur attestant qu'ils ont été construits conformément aux règlements;
- d) une description de tous les intérêts qui se rattachent au bien-fonds et qui sont compris dans la propriété;
- e) tous les autres documents qu'exigent les règlements pris en application de la présente loi. 1998, chap. 19, par. 157 (1); 2001, chap. 9, annexe D, par. 3 (3).

Champ d'application

(2) Le paragraphe 8 (1) et l'alinéa 8 (3) b) ne s'appliquent pas aux associations condominiales de terrain nu. 1998, chap. 19, par. 157 (2).

Bâtiments sur les parties communes

158. (1) La déclaration et la description d'une association condominiale de terrain nu qui indiquent des bâtiments, des structures, des installations et des services qui doivent être compris dans les parties communes ne peuvent être enregistrées que si, selon le cas :

- a) tous les bâtiments, structures, installations et services qui, dans la déclaration et la description, figurent comme devant être compris dans les parties communes ont été achevés, mis en place et fournis conformément aux règlements pris en application de la présente loi;
- b) le déclarant fournit à une personne ou à un organisme, y compris une autorité approbatrice, que précise la municipalité où le bien-fonds est situé, ou que précise le ministre des Affaires municipales et du Logement si le bien-fonds n'est pas situé dans une municipalité, un cautionnement ou une autre sûreté que la municipalité ou le ministre, selon le cas, estime acceptable et qui suffit à assurer ce qui suit :
 - (i) les bâtiments et les structures seront achevés et mis en place conformément aux règlements pris en application de la présente loi,
 - (ii) les installations et les services seront mis en place et fournis,
 - (iii) les éléments décrits aux alinéas 157 (1) b) et c) seront inclus dans une modification de la description. 1998, chap. 19, par. 158 (1).

Mainlevée partielle

(2) La personne qui détient le cautionnement ou l'autre sûreté peut accorder mainlevée partielle du cautionnement ou de la sûreté au déclarant avec le consentement de la municipalité ou du ministre des Affaires municipales et du Logement, selon le cas. 1998, chap. 19, par. 158 (2).

Full release

(3) The person holding the bond or other security shall not release it in full until,

- (a) all the buildings, structures, facilities and services to be included in the common elements have been completed and installed in accordance with the regulations made under this Act; and
- (b) the declarant has registered an amendment to the description consisting of the items described in clauses 157 (1) (b), (c) and (e). 1998, c. 19, s. 158 (3).

Consent of owners not required

(4) Section 107 does not apply to an amendment to the description if the amendment complies with clause (3) (b). 1998, c. 19, s. 158 (4).

Status of buildings in corporation

159. (1) The buildings and structures located on a unit or on the common elements of a vacant land condominium corporation, whether or not the buildings and structures had been constructed at the time of the registration of the declaration and description, are real property and form part of the unit or common elements respectively. 1998, c. 19, s. 159 (1).

Insurance

(2) The corporation is exempt from the obligation to obtain and maintain the insurance described in section 99 for buildings and structures located on a unit. 1998, c. 19, s. 159 (2).

Owner to insure

(3) The owner of a unit shall obtain and maintain the insurance for damage to the unit that, but for subsection (2), the corporation would have had to obtain with respect to the unit. 1998, c. 19, s. 159 (3).

By-laws

160. In addition to the power to make, amend or repeal by-laws under subsection 56 (1), the board of a vacant land condominium corporation may, subject to section 56, make, amend or repeal by-laws, not contrary to the declaration, specifying minimum maintenance requirements for a unit or a building or structure located on a unit. 1998, c. 19, s. 160.

Mainlevée totale

(3) La personne qui détient le cautionnement ou l'autre sûreté ne doit pas accorder mainlevée totale du cautionnement ou de la sûreté avant que :

- a) d'une part, tous les bâtiments, structures, installations et services qui doivent être compris dans les parties communes aient été achevés et mis en place conformément aux règlements pris en application de la présente loi;
- b) d'autre part, le déclarant ait enregistré une modification de la description comportant les éléments décrits aux alinéas 157 (1) b), c) et e). 1998, chap. 19, par. 158 (3).

Consentement des propriétaires non obligatoire

(4) L'article 107 ne s'applique pas à une modification de la description si la modification est conforme à l'alinéa (3) b). 1998, chap. 19, par. 158 (4).

Bâtiments dans l'association

159. (1) Les bâtiments et les structures situés sur une partie privative ou sur les parties communes d'une association condominiale de terrain nu, qu'ils aient été ou non construits au moment de l'enregistrement de la déclaration et de la description, sont des biens immeubles et font partie de la partie privative ou des parties communes respectivement. 1998, chap. 19, par. 159 (1).

Assurance

(2) L'association est exemptée de l'obligation de souscrire et de maintenir en vigueur la police d'assurance décrite à l'article 99 pour les bâtiments et les structures situés sur une partie privative. 1998, chap. 19, par. 159 (2).

Obligation du propriétaire de souscrire une assurance

(3) Le propriétaire d'une partie privative souscrit et maintient en vigueur la police d'assurance contre les dommages causés à la partie privative que l'association, n'eût été le paragraphe (2), aurait eu à souscrire à l'égard de la partie privative. 1998, chap. 19, par. 159 (3).

Règlements administratifs

160. Outre le pouvoir d'adopter, de modifier ou d'abroger des règlements administratifs en vertu du paragraphe 56 (1), le conseil d'une association condominiale de terrain nu peut, sous réserve de l'article 56, adopter, modifier ou abroger des règlements administratifs qui ne sont pas incompatibles avec la déclaration et qui précisent les exigences minimales d'entretien d'une partie privative, ou d'un bâtiment ou d'une structure situés sur une partie privative. 1998, chap. 19, art. 160.

Disclosure statement

161. (1) Before delivering the first disclosure statement mentioned in section 72, the declarant with respect to a unit or a proposed unit in a vacant land condominium corporation shall request from the municipality in which the land is situated or from the Minister of Municipal Affairs and Housing if the land is not situated in a municipality, a statement of the services provided by the municipality or the Minister, as the case may be, including the construction and maintenance of roads. 1998, c. 19, s. 161 (1).

Contents

(2) In addition to the material required under subsection 72 (3), a disclosure statement relating to the purchase of a unit or a proposed unit in a vacant land condominium corporation shall include,

- (a) whatever statement that the declarant has received from the municipality or the Minister of Municipal Affairs and Housing, as the case may be, in response to a request; and
- (b) all other material that the regulations made under this Act require. 1998, c. 19, s. 161 (2).

If no statement received

(3) If the declarant has not received any statement in response to a request within 30 days of making it, the disclosure statement shall contain a statement that the declarant has requested a statement under subsection (1) but has not received any statement in response to the request. 1998, c. 19, s. 161 (3).

Repair and maintenance

162. (1) Subject to the regulations made under this Act, sections 89, 90, 91 and 92 do not apply to a vacant land condominium corporation. 1998, c. 19, s. 162 (1).

Extent of obligations

(2) For the purpose of this section, the obligation to repair after damage includes the obligation to repair and replace after damage or failure and the obligation to maintain includes the obligation to repair after normal wear and tear but does not include the obligation to repair after damage. 1998, c. 19, s. 162 (2).

Common elements

(3) A vacant land condominium corporation shall maintain the common elements and repair them after damage. 1998, c. 19, s. 162 (3).

Units

(4) The owner of a unit in a vacant land condominium corporation shall maintain the owner's unit and repair it after damage. 1998, c. 19, s. 162 (4).

État de divulgation

161. (1) Avant de remettre le premier état de divulgation mentionné à l'article 72, le déclarant à l'égard d'une partie privative ou d'une partie privative projetée comprise dans une association condominiale de terrain nu demande à la municipalité où le bien-fonds est situé, ou au ministre des Affaires municipales et du Logement si le bien-fonds n'est pas situé dans une municipalité, un état des services offerts par elle ou par le ministre, selon le cas, notamment en ce qui a trait à la construction et à l'entretien des routes. 1998, chap. 19, par. 161 (1).

Contenu

(2) Outre les documents exigés aux termes du paragraphe 72 (3), l'état de divulgation relatif à l'achat d'une partie privative ou d'une partie privative projetée comprise dans une association condominiale de terrain nu comprennent ce qui suit :

- a) l'état que le déclarant a reçu de la municipalité ou du ministre des Affaires municipales et du Logement, selon le cas, à la suite d'une demande;
- b) tous les autres documents qu'exigent les règlements pris en application de la présente loi. 1998, chap. 19, par. 161 (2).

Cas où aucun état n'est reçu

(3) Si le déclarant n'a reçu aucun état en réponse à une demande dans les 30 jours qui suivent la présentation de celle-ci, l'état de divulgation doit contenir une déclaration portant que le déclarant a demandé un état aux termes du paragraphe (1), mais qu'il n'en a reçu aucun. 1998, chap. 19, par. 161 (3).

Réparation et entretien

162. (1) Sous réserve des règlements pris en application de la présente loi, les articles 89, 90, 91 et 92 ne s'appliquent pas aux associations condominiales de terrain nu. 1998, chap. 19, par. 162 (1).

Portée des obligations

(2) Pour l'application du présent article, l'obligation de réparer à la suite de dommages comprend l'obligation de réparer et de remplacer à la suite de dommages ou d'une défaillance et l'obligation d'entretenir comprend l'obligation de réparer à la suite d'une usure normale, mais non l'obligation de réparer à la suite de dommages. 1998, chap. 19, par. 162 (2).

Parties communes

(3) L'association condominiale de terrain nu entretient les parties communes et les répare à la suite de dommages. 1998, chap. 19, par. 162 (3).

Parties privatives

(4) Le propriétaire d'une partie privative comprise dans une association condominiale de terrain nu entretient sa partie privative et la répare à la suite de dommages. 1998, chap. 19, par. 162 (4).

Work done for owner

(5) If an owner of a unit in a vacant land condominium corporation fails to maintain the owner's unit within a reasonable time or to repair it within a reasonable time after damage, the corporation may maintain or repair the unit, as the case may be. 1998, c. 19, s. 162 (5).

Cost

(6) An owner shall be deemed to have consented to the repairs or maintenance carried out by the corporation and the cost of the work shall be added to the owner's contribution to the common expenses. 1998, c. 19, s. 162 (6).

Substantial damage

163. (1) If the board of a vacant land condominium corporation determines under section 123 that substantial damage has occurred to a building located on a unit and the owners do not vote for termination under that section, the owner of the unit may elect,

- (a) not to repair the damage; or
- (b) to replace the building with a different building, subject to this Act, the declaration and the by-laws. 1998, c. 19, s. 163 (1).

Owner's duty

(2) An owner of a unit who elects not to repair the damage shall, as closely as is reasonably possible, restore the land on which the building was located to the state that the land was in immediately before the construction of the building. 1998, c. 19, s. 163 (2).

Restoration done by corporation

(3) If the owner of the unit does not do the restoration within a reasonable time, the corporation may do it. 1998, c. 19, s. 163 (3).

Cost

(4) The owner shall be deemed to have consented to the restoration done by the corporation and the cost of the restoration shall be added to the owner's contribution to the common expenses. 1998, c. 19, s. 163 (4).

PART XIII**LEASEHOLD CONDOMINIUM CORPORATIONS****Creation**

164. (1) Subject to the regulations made under this Act, a declarant may register a declaration and description that divide the leasehold estate in the land described in the description into units and common elements. 1998, c. 19, s. 164 (1).

Travaux effectués à la place du propriétaire

(5) Si le propriétaire d'une partie privative comprise dans une association condominiale de terrain nu n'entretient pas sa partie privative dans un délai raisonnable ou ne la répare pas dans un délai raisonnable à la suite de dommages, l'association peut entretenir ou réparer la partie privative, selon le cas. 1998, chap. 19, par. 162 (5).

Coût

(6) Un propriétaire est réputé avoir consenti à ce que l'association fasse les réparations ou se charge de l'entretien. Le coût des travaux est ajouté à la contribution du propriétaire aux dépenses communes. 1998, chap. 19, par. 162 (6).

Dommages importants

163. (1) Si le conseil d'une association condominiale de terrain nu décide en vertu de l'article 123 que des dommages importants ont été causés à un bâtiment situé sur une partie privative et que les propriétaires ne votent pas en faveur de la dissolution aux termes de cet article, le propriétaire de la partie privative peut choisir :

- a) soit de ne pas réparer les dommages;
- b) soit de remplacer le bâtiment par un bâtiment différent, sous réserve de la présente loi, de la déclaration et des règlements administratifs. 1998, chap. 19, par. 163 (1).

Obligation du propriétaire

(2) Le propriétaire d'une partie privative qui choisit de ne pas réparer les dommages remet, dans la mesure de ce qui est raisonnablement possible, le bien-fonds sur lequel le bâtiment était situé dans l'état où il se trouvait immédiatement avant la construction du bâtiment. 1998, chap. 19, par. 163 (2).

Travaux effectués par l'association

(3) Si le propriétaire de la partie privative ne procède pas à la remise dans l'état initial dans un délai raisonnable, l'association peut s'en charger. 1998, chap. 19, par. 163 (3).

Coût

(4) Le propriétaire est réputé avoir consenti à ce que l'association procède à la remise dans l'état initial. Le coût de celle-ci est ajouté à la contribution du propriétaire aux dépenses communes. 1998, chap. 19, par. 163 (4).

PARTIE XIII**ASSOCIATIONS CONDOMINIALES
DE PROPRIÉTÉ À BAIL****Constitution**

164. (1) Sous réserve des règlements pris en application de la présente loi, un déclarant peut enregistrer une déclaration et une description qui divisent le domaine à bail sur le bien-fonds décrit dans la description en parties privatives et en parties communes. 1998, chap. 19, par. 164 (1).

Type

(2) The type of corporation created by the registration of a declaration and description under subsection (1) shall be known as a leasehold condominium corporation. 1998, c. 19, s. 164 (2).

Application

(3) Subject to this Part, Parts I to IX and XIV apply with necessary modifications to a leasehold condominium corporation. 1998, c. 19, s. 164 (3).

Other corporations

(4) This Part does not apply to a corporation that is not a leasehold condominium corporation. 1998, c. 19, s. 164 (4).

Leasehold interest of owners

165. (1) Each leasehold interest in a unit in a leasehold condominium corporation and its appurtenant common interest is valid even if the lessor is the owner of the leasehold interest and in that case the legal title and the leasehold interest shall be deemed not to merge. 1998, c. 19, s. 165 (1).

Same term

(2) All leasehold interests in units in a leasehold condominium corporation and their appurtenant common interests shall be for the same term. 1998, c. 19, s. 165 (2).

Term before renewal

(3) The term of the leasehold interests before a renewal under section 174 shall be not less than 40 years less a day and not more than 99 years as specified in the declaration. 1998, c. 19, s. 165 (3).

Lessor's consent not required

(4) The owner of a unit in a leasehold condominium corporation may, without the consent of the lessor, transfer, mortgage, lease or otherwise deal with the leasehold interest in the unit. 1998, c. 19, s. 165 (4).

Transfer of unit

(5) The owner of a unit in a leasehold condominium corporation may not transfer less than the whole leasehold interest in the unit and its appurtenant common interest. 1998, c. 19, s. 165 (5).

Form of transfer

(6) A leasehold interest in a unit in a leasehold condominium corporation shall be transferred in accordance with section 105 of the *Land Titles Act*, even if the land included in a leasehold condominium corporation is situated within the boundaries of a registry division. 1998, c. 19, s. 165 (6).

Genre

(2) Le genre d'association constituée par l'enregistrement d'une déclaration et d'une description en vertu du paragraphe (1) est appelé association condominiale de propriété à bail. 1998, chap. 19, par. 164 (2).

Champ d'application

(3) Sous réserve de la présente partie, les parties I à IX et XIV s'appliquent, avec les adaptations nécessaires, aux associations condominales de propriété à bail. 1998, chap. 19, par. 164 (3).

Autres associations

(4) La présente partie ne s'applique pas aux associations qui ne sont pas des associations condominales de propriété à bail. 1998, chap. 19, par. 164 (4).

Intérêts à bail des propriétaires

165. (1) Chaque intérêt à bail sur une partie privative comprise dans une association condominiale de propriété à bail et l'intérêt commun qui s'y rattache est valide même si le bailleur est le propriétaire de l'intérêt à bail, et le titre en common law et l'intérêt à bail sont alors réputés ne pas être fusionnés. 1998, chap. 19, par. 165 (1).

Même terme

(2) Tous les intérêts à bail sur les parties privatives comprises dans une association condominiale de propriété à bail et les intérêts communs qui s'y rattachent ont le même terme. 1998, chap. 19, par. 165 (2).

Terme avant reconduction

(3) Le terme des intérêts à bail avant une reconduction prévue à l'article 174 n'est pas inférieur à 40 ans moins un jour et pas supérieur à 99 ans, selon ce que précise la déclaration. 1998, chap. 19, par. 165 (3).

Consentement du bailleur non obligatoire

(4) Le propriétaire d'une partie privative comprise dans une association condominiale de propriété à bail peut, sans le consentement du bailleur, céder, hypothéquer ou donner à bail l'intérêt à bail sur la partie privative ou en traiter autrement. 1998, chap. 19, par. 165 (4).

Cession d'une partie privative

(5) Le propriétaire d'une partie privative comprise dans une association condominiale de propriété à bail ne peut céder moins que l'intérêt à bail complet sur la partie privative et l'intérêt commun qui s'y rattache. 1998, chap. 19, par. 165 (5).

Mode de cession

(6) L'intérêt à bail sur une partie privative comprise dans une association condominiale de propriété à bail est cédé conformément à l'article 105 de la *Loi sur l'enregistrement des droits immobiliers*, même si le bien-fonds compris dans l'association condominiale de propriété à bail est situé dans les limites d'une division d'enregistrement des actes. 1998, chap. 19, par. 165 (6).

Application of *Tenant Protection Act*, 1997

(7) The *Tenant Protection Act*, 1997 does not apply to the leasehold interest of an owner of a unit in a leasehold condominium corporation and its appurtenant common interest but does apply to a lease of an owner's leasehold interest in a unit. 1998, c. 19, s. 165 (8).

(8) SPENT: 1998, c. 19, s. 165 (8).

Declaration

166. (1) A declaration for a leasehold condominium corporation shall not be registered unless it is executed by the lessor. 1998, c. 19, s. 166 (1).

Contents

(2) In addition to the requirements of subsection 7 (2), a declaration for a leasehold condominium corporation shall contain,

- (a) a statement of the term of the leasehold interests of the owners;
- (b) a schedule setting out the amount of rent for the property payable by the corporation on behalf of the owners to the lessor and the times at which the rent is payable for at least the first five years immediately following the registration of the declaration and description;
- (c) a formula to determine the amount of rent for the property payable by the corporation on behalf of the owners to the lessor and the times at which the rent is payable during the remainder of the term of the owners' leasehold interests following the time for which the schedule described in clause (b) states the amount of rent payable;
- (d) a schedule of all provisions of the leasehold interests that affect the property, the corporation and the owners; and
- (e) all other material that the regulations made under this Act require. 1998, c. 19, s. 166 (2).

Leasehold interests in property

(3) Provisions of the leasehold interests in the property are not binding on the property, the corporation or the owners unless the declaration sets them out and states that they are binding. 1998, c. 19, s. 166 (3).

Amendment of declaration

(4) An amendment to the declaration that affects the leasehold interests in the property is not effective unless the lessor has consented in writing to the amendment. 1998, c. 19, s. 166 (4).

Champ d'application de la *Loi de 1997 sur la protection des locataires*

(7) La *Loi de 1997 sur la protection des locataires* ne s'applique pas à l'intérêt à bail du propriétaire d'une partie privative comprise dans une association condominiale de propriété à bail ni à l'intérêt commun qui s'y rattache, mais s'applique au bail d'un intérêt à bail du propriétaire sur une partie privative. 1998, chap. 19, par. 165 (8).

(8) PÉRIMÉ : 1998, chap. 19, par. 165 (8).

Déclaration

166. (1) La déclaration relative à une association condominiale de propriété à bail ne peut être enregistrée que si elle a été passée par le bailleur. 1998, chap. 19, par. 166 (1).

Contenu

(2) Outre les exigences du paragraphe 7 (2), la déclaration relative à une association condominiale de propriété à bail comporte ce qui suit :

- a) un état indiquant le terme des intérêts à bail des propriétaires;
- b) une liste indiquant le montant du loyer que l'association, au nom des propriétaires, doit payer au bailleur pour la propriété ainsi que les moments où le loyer est payable pendant au moins les cinq premières années qui suivent immédiatement l'enregistrement de la déclaration et de la description;
- c) une formule permettant de calculer le montant du loyer que l'association, au nom des propriétaires, doit payer au bailleur pour la propriété ainsi que les moments où le loyer est payable pendant le reste du terme des intérêts à bail des propriétaires suivant le moment pour lequel la liste visée à l'alinéa b) indique le montant du loyer payable;
- d) une liste de toutes les conditions des intérêts à bail qui ont une incidence sur la propriété, sur l'association et sur les propriétaires;
- e) tous les autres documents qu'exigent les règlements pris en application de la présente loi. 1998, chap. 19, par. 166 (2).

Intérêts à bail sur la propriété

(3) Les conditions des intérêts à bail sur la propriété ne lient pas celle-ci, l'association ou les propriétaires à moins que la déclaration ne les énonce et ne précise qu'elles les lient. 1998, chap. 19, par. 166 (3).

Modification de la déclaration

(4) Les modifications apportées à la déclaration qui ont une incidence sur les intérêts à bail sur la propriété n'entrent en vigueur que si le bailleur y a consenti par écrit. 1998, chap. 19, par. 166 (4).

Description

167. (1) In addition to the requirements of section 8, a description for a leasehold condominium corporation shall contain all other material that the regulations made under this Act require. 1998, c. 19, s. 167 (1).

Registration

(2) In addition to the requirements of section 8 and subject to the regulations made under this Act, a description for a leasehold condominium corporation shall not be registered unless the buildings and improvements to the property form part of the property. 1998, c. 19, s. 167 (2).

Amendment to description

(3) An amendment to the description that affects the leasehold interests in the property is not effective unless the lessor has consented in writing to the amendment. 1998, c. 19, s. 167 (3).

Leasehold estate in property

168. (1) A leasehold condominium corporation shall, on behalf of the owners, exercise all rights and perform all obligations of the owners with respect to the leasehold estate in the property. 1998, c. 19, s. 168 (1).

Same

(2) The owners shall not exercise the rights or perform the obligations mentioned in subsection (1). 1998, c. 19, s. 168 (2).

Mediation

(3) The lessor and the corporation shall be deemed to have agreed that either party may submit to mediation a disagreement on the interpretation of the provisions of the leasehold interests in the property that bind the property. 1998, c. 19, s. 168 (3).

Application of s. 132

(4) If the lessor or the corporation submits a disagreement to mediation, section 132 applies to it. 1998, c. 19, s. 168 (4).

Disclosure statement

169. In addition to the matters mentioned in subsection 72 (3), a disclosure statement in the case of a leasehold condominium corporation shall include,

- (a) a statement by the declarant whether the provisions of the leasehold interests in the property are in good standing and have not been breached; and
- (b) all other material that the regulations made under this Act require. 1998, c. 19, s. 169.

Status certificate

170. In addition to the material mentioned in subsection 76 (1), a status certificate in the case of a leasehold condominium corporation shall include,

Description

167. (1) Outre les exigences de l'article 8, la description relative à une association condominiale de propriété à bail comprend tous les autres documents qu'exigent les règlements pris en application de la présente loi. 1998, chap. 19, par. 167 (1).

Enregistrement

(2) Outre les exigences de l'article 8 et sous réserve des règlements pris en application de la présente loi, la description relative à une association condominiale de propriété à bail ne peut être enregistrée que si les bâtiments et les améliorations faites à la propriété font partie de la propriété. 1998, chap. 19, par. 167 (2).

Modification de la description

(3) Les modifications apportées à la description qui ont une incidence sur les intérêts à bail sur la propriété n'entrent en vigueur que si le bailleur y a consenti par écrit. 1998, chap. 19, par. 167 (3).

Domaine à bail sur la propriété

168. (1) L'association condominiale de propriété à bail, au nom des propriétaires, exerce tous les droits et remplit toutes les obligations des propriétaires à l'égard du domaine à bail sur la propriété. 1998, chap. 19, par. 168 (1).

Idem

(2) Les propriétaires ne doivent pas exercer les droits ni remplir les obligations mentionnés au paragraphe (1). 1998, chap. 19, par. 168 (2).

Médiation

(3) Le bailleur et l'association sont réputés avoir convenu que l'une ou l'autre partie peut soumettre à la médiation un désaccord quant à l'interprétation des conditions des intérêts à bail sur la propriété qui lient celle-ci. 1998, chap. 19, par. 168 (3).

Champ d'application de l'article 132

(4) Si le bailleur ou l'association soumet un désaccord à la médiation, l'article 132 s'y applique. 1998, chap. 19, par. 168 (4).

État de divulgation

169. Outre les éléments mentionnés au paragraphe 72 (3), un état de divulgation, dans le cas d'une association condominiale de propriété à bail, comprend ce qui suit :

- a) un énoncé du déclarant indiquant si les conditions des intérêts à bail sur la propriété sont en règle et si elles ont été respectées;
- b) tous les autres documents qu'exigent les règlements pris en application de la présente loi. 1998, chap. 19, art. 169.

Certificat d'information

170. Outre les documents mentionnés au paragraphe 76 (1), un certificat d'information, dans le cas d'une association condominiale de propriété à bail, comprend ce qui suit :

- (a) a statement by the corporation whether the provisions of the leasehold interests in the property are in good standing and have not been breached;
- (b) a statement by the corporation whether the lessor has applied for a termination order under section 173; and
- (c) all other material that the regulations made under the Act require. 1998, c. 19, s. 170.

Rent for property

171. (1) The rent for the property that a leasehold condominium corporation is required to pay to the lessor on behalf of the owners and all other amounts necessary to comply with the provisions of the leasehold interest affecting the property are a common expense. 1998, c. 19, s. 171 (1).

Contribution of owners

(2) The corporation shall collect from each owner, as part of the owner's contribution to the common expenses, a portion of the rent and the amounts described in subsection (1) based on the proportion of contributions to the common expenses for the owner's unit set out in the declaration. 1998, c. 19, s. 171 (2).

Payment to lessor

(3) The corporation shall remit to the lessor, from the contributions collected from the owners under subsection (2), the amounts to which the lessor is entitled under the provisions of the leasehold interest affecting the property. 1998, c. 19, s. 171 (3).

Consent of lessor for termination

172. A leasehold condominium corporation shall not register a notice of termination under section 122 or 123 or sell the property or a part of the common elements under section 124 unless the lessor has consented to and executed the notice or the agreement of purchase and sale, as the case may be. 1998, c. 19, s. 172.

Termination by lessor

173. (1) The lessor shall not terminate a leasehold interest in a unit in a leasehold condominium corporation unless the lessor has been granted an order terminating the leasehold interests in all of the units. 1998, c. 19, s. 173 (1).

Application

(2) The lessor may make an application to the Superior Court of Justice for an order terminating all of the leasehold interests, if a leasehold condominium corporation,

- (a) has failed to remit to the lessor the amounts to which the lessor is entitled under the provisions of the leasehold interest affecting the property; or

- a) un état de l'association indiquant si les conditions des intérêts à bail sur la propriété sont en règle et si elles ont été respectées;
- b) un état de l'association indiquant si le bailleur a demandé que soit rendue une ordonnance de résiliation en vertu de l'article 173;
- c) tous les autres documents qu'exigent les règlements pris en application de la présente loi. 1998, chap. 19, art. 170.

Loyer relatif à la propriété

171. (1) Le loyer que l'association condominiale de propriété à bail doit payer au bailleur au nom des propriétaires pour la propriété et tous les autres montants nécessaires pour se conformer aux dispositions de l'intérêt à bail se rattachant à la propriété constituent une dépense commune. 1998, chap. 19, par. 171 (1).

Contribution des propriétaires

(2) L'association perçoit de chaque propriétaire, comme partie de sa contribution aux dépenses communes, une portion du loyer et des montants visés au paragraphe (1) calculée en fonction des quotes-parts des contributions aux dépenses communes précisées dans la déclaration pour la partie privative du propriétaire. 1998, chap. 19, par. 171 (2).

Paiement au bailleur

(3) L'association remet au bailleur, en les prélevant sur les contributions perçues des propriétaires aux termes du paragraphe (2), les montants auxquels le bailleur a droit aux termes des dispositions de l'intérêt à bail se rattachant à la propriété. 1998, chap. 19, par. 171 (3).

Consentement du bailleur pour la résiliation

172. Une association condominiale de propriété à bail ne doit pas enregistrer un avis de fin du régime de condominium aux termes de l'article 122 ou 123 ni vendre la propriété ou une portion des parties communes en vertu de l'article 124 à moins que le bailleur n'ait donné son consentement relativement à l'avis ou à la convention de vente, selon le cas, et ne l'ait passé. 1998, chap. 19, art. 172.

Résiliation par le bailleur

173. (1) Le bailleur ne doit pas résilier un intérêt à bail sur une partie privative comprise dans une association condominiale de propriété à bail à moins d'avoir obtenu une ordonnance résiliant les intérêts à bail sur toutes les parties privatives. 1998, chap. 19, par. 173 (1).

Requête

(2) Le bailleur peut, par voie de requête, demander à la Cour supérieure de justice de rendre une ordonnance résiliant tous les intérêts à bail si une association condominiale de propriété à bail :

- a) soit n'a pas remis au bailleur les montants auxquels il a droit aux termes des dispositions de l'intérêt à bail se rattachant à la propriété;

- (b) has failed to comply with a court order. 1998, c. 19, s. 173 (2); 2000, c. 26, Sched. B, s. 7 (7).

Grounds for order

(3) On an application, the court may make an order if it is satisfied that the order is just and equitable, having regard to the scheme and intent of this Act and the interests of all persons that would be affected by the order. 1998, c. 19, s. 173 (3).

Contents of order

(4) The order may provide that all of the leasehold interests are terminated subject to the conditions set out in the order or may contain any other provision that the court considers appropriate in the circumstances. 1998, c. 19, s. 173 (4).

Registration of order

(5) If the court makes an order terminating all of the leasehold interests, the lessor shall register the order. 1998, c. 19, s. 173 (5).

Expiration of leasehold interests

174. (1) At least five years before the end of the term of the leasehold interests in the units in a leasehold condominium corporation, the lessor shall give the corporation,

- (a) a written notice of intention to renew all the leasehold interests that sets out the provisions applicable to the renewal; or
- (b) a written notice of intention not to renew all the leasehold interests. 1998, c. 19, s. 174 (1).

Term of renewal

(2) A renewal of the leasehold interests shall be for at least 10 years or the greater term specified in the notice. 1998, c. 19, s. 174 (2).

Notice to owners

(3) Upon receiving the notice, the corporation shall send a copy of it to the owners. 1998, c. 19, s. 174 (3).

Failure to give notice

(4) If the lessor does not give the required notice, the lessor shall be deemed to have given the notice required to renew the leasehold interests for 10 years subject to the same provisions that govern the leasehold interests before the renewal and the corporation shall send a notice of that fact to the owners. 1998, c. 19, s. 174 (4).

Owners' vote for termination

(5) The leasehold interests shall be renewed for the term and subject to the provisions specified in the notice or the deemed notice, as the case may be, unless the owners who own at least 80 per cent of the units cast a vote against the renewal no later than one year after the notice or the deemed notice, as the case may be, was given to the corporation. 1998, c. 19, s. 174 (5).

- b) soit ne s'est pas conformée à une ordonnance du tribunal. 1998, chap. 19, par. 173 (2); 2000, chap. 26, annexe B, par. 7 (7).

Motifs de l'ordonnance

(3) Sur requête, le tribunal peut rendre une ordonnance s'il est convaincu que celle-ci est juste et équitable. À cet égard, il tient compte de l'objet et de l'esprit de la présente loi ainsi que des intérêts de toutes les personnes qui seraient visées par l'ordonnance. 1998, chap. 19, par. 173 (3).

Contenu de l'ordonnance

(4) L'ordonnance peut prévoir la résiliation de tous les intérêts à bail sous réserve des conditions énoncées dans l'ordonnance ou peut comprendre les dispositions que le tribunal estime appropriées dans les circonstances. 1998, chap. 19, par. 173 (4).

Enregistrement de l'ordonnance

(5) Si le tribunal rend une ordonnance résiliant tous les intérêts à bail, le bailleur enregistre l'ordonnance. 1998, chap. 19, par. 173 (5).

Expiration des intérêts à bail

174. (1) Au moins cinq ans avant l'expiration du terme des intérêts à bail sur les parties privatives comprises dans une association condomaniale de propriété à bail, le bailleur donne à l'association :

- a) un avis écrit de son intention de reconduire tous les intérêts à bail qui énonce les conditions de la reconduction;
- b) un avis écrit de son intention de ne pas reconduire tous les intérêts à bail. 1998, chap. 19, par. 174 (1).

Terme de la reconduction

(2) Les intérêts à bail reconduits le sont pour 10 ans au moins ou pour le terme plus long précisé dans l'avis. 1998, chap. 19, par. 174 (2).

Avis aux propriétaires

(3) Dès réception de l'avis, l'association envoie une copie aux propriétaires. 1998, chap. 19, par. 174 (3).

Défaut de donner l'avis

(4) Si le bailleur ne donne pas l'avis exigé, il est réputé avoir donné l'avis exigé pour reconduire les intérêts à bail pour 10 ans aux mêmes conditions qui régissent les intérêts à bail avant la reconduction, et l'association envoie un avis de ce fait aux propriétaires. 1998, chap. 19, par. 174 (4).

Vote des propriétaires en faveur de la résiliation

(5) Les intérêts à bail sont reconduits pour le terme et aux conditions que précise l'avis ou l'avis réputé, selon le cas, à moins que les propriétaires d'au moins 80 pour cent des parties privatives votent contre la reconduction au plus tard un an après que l'avis ou l'avis réputé, selon le cas, a été donné à l'association. 1998, chap. 19, par. 174 (5).

Notice of termination

(6) The corporation shall give notice to the lessor if, under subsection (5), the owners vote against the renewal. 1998, c. 19, s. 174 (6).

Registration of notice

(7) The lessor shall prepare a notice in the form prescribed by the Minister stating whether the leasehold interests have been renewed or not and register the notice in,

- (a) the land titles division of the land registry office within the boundaries of which division the land described in the description is situated, if the land registry office has a land titles division; or
- (b) the registry division of the land registry office within the boundaries of which division the land described in the description is situated, if the land registry office does not have a land titles division. 1998, c. 19, s. 174 (7).

New provisions upon renewal

(8) If the leasehold interests are renewed subject to provisions that are different from those that applied before the renewal, the declaration shall be deemed to be amended to contain the provisions that apply upon the renewal and the corporation shall register a copy of the provisions as an amendment to the declaration. 1998, c. 19, s. 174 (8).

Consent of owners not required

(9) Section 107 does not apply to an amendment to the declaration if the amendment complies with subsection (8). 1998, c. 19, s. 174 (9).

Effect of termination or expiration

175. (1) In the case of a leasehold condominium corporation, upon the registration of a notice of termination under section 122 or 123, the registration of a deed to the property under section 124, expropriation under section 126, the registration of an order under section 128 or 173 (or such other date, if any, specified in the registered order) or the registration of a notice under section 174 that the leasehold interests in the units have not been renewed (or such other date, if any, specified in the registered notice),

- (a) this Act ceases to govern the property;
- (b) the leasehold interests in the units are terminated;
- (c) claims against the leasehold interests that do not secure the payment of money are extinguished, unless the lessor consented to their registration, in which case they are continued against the lessor's interest; and
- (d) claims against the leasehold interests that secure the payment of money are claims against the persons who were owners of the leasehold interests immediately before the termination of those interests, and not against the land. 1998, c. 19, s. 175 (1).

Avis de résiliation

(6) Si, aux termes du paragraphe (5), les propriétaires votent contre la reconduction, l'association en avise le bailleur. 1998, chap. 19, par. 174 (6).

Enregistrement de l'avis

(7) Le bailleur rédige un avis selon la formule que prescrit le ministre énonçant si les intérêts à bail ont été reconduits ou non et enregistre l'avis :

- a) dans la division d'enregistrement des droits immobiliers du bureau d'enregistrement immobilier dans les limites de laquelle est situé le bien-fonds décrit dans la description, si ce bureau a une telle division;
- b) dans la division d'enregistrement des actes du bureau d'enregistrement immobilier dans les limites de laquelle est situé le bien-fonds décrit dans la description, si ce bureau n'a pas de division d'enregistrement des droits immobiliers. 1998, chap. 19, par. 174 (7).

Nouvelles conditions dès la reconduction

(8) Si les intérêts à bail sont reconduits à des conditions qui diffèrent de celles qui s'appliquaient avant la reconduction, la déclaration est réputée être modifiée de façon à inclure les conditions qui s'appliquent dès la reconduction et l'association enregistre une copie des conditions à titre de modification de la déclaration. 1998, chap. 19, par. 174 (8).

Consentement des propriétaires non obligatoire

(9) L'article 107 ne s'applique pas à une modification de la déclaration si la modification est conforme au paragraphe (8). 1998, chap. 19, par. 174 (9).

Effet de la résiliation ou de l'expiration

175. (1) Dans le cas d'une association condominiale de propriété à bail, dès l'enregistrement d'un avis de fin du régime de condominium visé à l'article 122 ou 123, l'enregistrement d'un acte scellé à l'égard de la propriété visé à l'article 124, l'expropriation visée à l'article 126, l'enregistrement d'une ordonnance en vertu de l'article 128 ou 173 (ou toute autre date, le cas échéant, précisée dans l'ordonnance enregistrée) ou l'enregistrement d'un avis en vertu de l'article 174 portant que les intérêts à bail sur les parties privatives n'ont pas été reconduits (ou toute autre date, le cas échéant, précisée dans l'avis enregistré) :

- a) la présente loi cesse de régir la propriété;
- b) les intérêts à bail sur les parties privatives sont résiliés;
- c) les réclamations portant sur les intérêts à bail qui ne garantissent pas le paiement de sommes sont éteintes, à moins que le bailleur n'ait consenti à leur enregistrement, auquel cas elles sont maintenues sur l'intérêt du bailleur;
- d) les réclamations portant sur les intérêts à bail qui garantissent le paiement de sommes constituent des réclamations qui visent les personnes qui étaient propriétaires des intérêts à bail immédiatement avant la résiliation de ceux-ci et non pas le bien-fonds. 1998, chap. 19, par. 175 (1).

Same

(2) Section 127 does not apply to a leasehold condominium corporation. 1998, c. 19, s. 175 (2).

Appointment of trustee

(3) Despite section 129, before the time at which this Act ceases to govern the property, the corporation shall appoint a trustee to pay out the money remaining in the corporation's reserve fund in accordance with this section. 1998, c. 19, s. 175 (3).

Distribution of money

(4) When this Act ceases to govern the property, the trustee shall pay out the money remaining in the reserve fund at that time in accordance with the following priorities:

1. To the lessor, the amount, if any, that is required to repair damage to the property that has not been repaired.
2. To each of the owners, a share of the balance in the same proportion as their common interests, subject to subsection (5). 1998, c. 19, s. 175 (4).

Payment of secured claims

(5) Before paying out a share of money payable to an owner, the trustee shall deduct from the share the amount of claims against the owner that secure the payment of money and shall remit the deduction to the persons entitled to the claims. 1998, c. 19, s. 175 (5).

PART XIV GENERAL

Act prevails

176. This Act applies despite any agreement to the contrary. 1998, c. 19, s. 176.

Regulations

177. (1) The Lieutenant Governor in Council may make regulations,

1. classifying corporations, properties or persons for the purposes of the regulations;
2. specifying prohibitions, restrictions and other requirements that apply to the registration of a declaration and description in respect of any type of corporation;
3. specifying requirements for the construction of the buildings described in a description for the purpose of a certificate mentioned in clause 8 (1) (e) or 157 (1) (c);
4. specifying material to be included in a declaration, a description, a report of a performance audit mentioned in subsection 44 (8), a table of contents, a disclosure statement, a budget statement, a status certificate, an agreement described in clause 98 (1) (b) or a notice of meeting mentioned in subsection 120 (3);

Idem

(2) L'article 127 ne s'applique pas aux associations condominiales de propriété à bail. 1998, chap. 19, par. 175 (2).

Nomination d'un fiduciaire

(3) Malgré l'article 129, avant le moment où la présente loi cesse de régir la propriété, l'association nomme un fiduciaire pour payer les sommes qui restent dans le fonds de réserve de l'association conformément au présent article. 1998, chap. 19, par. 175 (3).

Partage des sommes

(4) Lorsque la présente loi cesse de régir la propriété, le fiduciaire paie les sommes qui restent dans le fonds de réserve à ce moment-là selon les priorités suivantes :

1. Au bailleur, le montant, s'il y a lieu, qui est nécessaire pour réparer les dommages causés à la propriété qui n'ont pas été réparés.
2. À chacun des propriétaires, la part de ce qui reste dans la proportion des quotes-parts de leurs intérêts communs, sous réserve du paragraphe (5). 1998, chap. 19, par. 175 (4).

Païement des réclamations garanties

(5) Avant de payer à un propriétaire la part des sommes qui lui sont payables, le fiduciaire prélève sur celle-ci le montant des réclamations contre le propriétaire qui garantissent le paiement de sommes et remet le montant prélevé aux personnes qui ont droit aux réclamations. 1998, chap. 19, par. 175 (5).

PARTIE XIV DISPOSITIONS GÉNÉRALES

La Loi l'emporte

176. La présente loi s'applique malgré toute convention contraire. 1998, chap. 19, art. 176.

Règlements

177. (1) Le lieutenant-gouverneur en conseil peut, par règlement :

1. classer les associations, propriétés ou personnes en catégories pour l'application des règlements;
2. préciser les interdictions, restrictions et autres exigences qui s'appliquent à l'enregistrement de la déclaration et de la description relatives à tout genre d'associations;
3. préciser des exigences pour la construction des bâtiments décrits dans une description aux fins d'un certificat visé à l'alinéa 8 (1) e) ou 157 (1) c);
4. préciser les documents ou les éléments que doivent comprendre les déclarations, les descriptions, les rapports de vérification du rendement visés au paragraphe 44 (8), les sommaires, les états de divulgation, les états budgétaires, les certificats d'information, les conventions visées à l'alinéa 98 (1) b) ou les préavis de la tenue d'une assemblée visés au paragraphe 120 (3);

5. specifying deficiencies for the purpose of a performance audit under section 44 and governing the obligations of the person who conducts the audit;
6. requiring corporations to keep books, accounts and records and governing the books, accounts and records that corporations are required to keep;
7. governing the determination of occupancy standards under section 57;
8. specifying the form and content of financial statements and audit reports;
9. prescribing rates of interest payable under this Act, including rates of interest that shall be paid on money required to be held in trust under this Act;
10. governing funds intended for the payment of common expenses;
11. classifying reserve fund studies for the purposes of section 94;
12. governing the contents of any or all classes of reserve fund studies, the standards that shall be observed in conducting them and the times at which they shall be conducted;
13. prescribing the persons who may conduct any or all classes of reserve fund studies and specifying the qualifications of the persons and the affiliations for the purposes of subsection 94 (6) that disentitle the persons from conducting the reserve fund studies;
14. governing the cost mentioned in clause 97 (2) (c);
15. specifying restrictions on the right of corporations to amalgamate under section 120 and requirements for corporations to fulfill in order to amalgamate;
16. specifying restrictions on the right of a declarant to register a declaration and description to create a common elements condominium corporation, a vacant land condominium corporation or a leasehold condominium corporation and specifying requirements for the declarant to fulfill in order to make the registrations, including requirements for the purpose of section 157;
17. respecting the manner in which a common interest attaches to an owner's parcel of land for the purpose of subsection 139 (3);
18. specifying restrictions on the right of a declarant to register an amendment to a declaration and description required for creating a phase in a phased condominium corporation and specifying requirements for the declarant to fulfill in order to make the registrations;
19. governing the manner in which sections 89, 90, 91 and 92 apply to a vacant land condominium corporation;
5. préciser les lacunes aux fins de la vérification du rendement visée à l'article 44 et régir les obligations de la personne qui effectue la vérification;
6. exiger que les associations tiennent des livres, comptes et dossiers et régir ceux-ci;
7. régir l'établissement des normes d'occupation visées à l'article 57;
8. préciser la formule et le contenu des états financiers et des rapports de vérification;
9. prescrire les taux d'intérêt payables aux termes de la présente loi, notamment ceux qui sont payés sur les sommes qui doivent être détenues en fiducie aux termes de la présente loi;
10. régir les fonds destinés au paiement des dépenses communes;
11. classer les études du fonds de réserve en catégories pour l'application de l'article 94;
12. régir le contenu de l'une ou l'autre ou de la totalité des catégories d'études du fonds de réserve, les normes à observer pour les effectuer et les moments où elles doivent l'être;
13. prescrire les personnes qui peuvent effectuer l'une ou l'autre ou la totalité des catégories d'études du fonds de réserve et préciser les qualités requises de ces personnes et les liens, pour l'application du paragraphe 94 (6), qui empêchent les personnes d'effectuer les études du fonds de réserve;
14. régir le coût visé à l'alinéa 97 (2) c);
15. préciser les restrictions dont est assorti le droit qu'ont les associations de fusionner en vertu de l'article 120 et les exigences que celles-ci doivent remplir pour ce faire;
16. préciser les restrictions dont est assorti le droit qu'a le déclarant d'enregistrer une déclaration et une description pour constituer une association condominiale de parties communes, une association condominiale de terrain nu ou une association condominiale de propriété à bail et préciser les exigences que celui-ci doit remplir pour ce faire, notamment celles qu'il doit remplir pour l'application de l'article 157;
17. traiter de la manière dont un intérêt commun se rattache à la parcelle de bien-fonds d'un propriétaire pour l'application du paragraphe 139 (3);
18. préciser les restrictions dont est assorti le droit qu'a le déclarant d'enregistrer une modification qui doit être apportée à une déclaration et à une description pour créer une étape comprise dans une association condominiale constituée par étape et préciser les exigences que celui-ci doit remplir pour ce faire;
19. régir la manière dont les articles 89, 90, 91 et 92 s'appliquent à une association condominiale de terrain nu;

20. prescribing the amounts of fees that are payable or chargeable under this Act;
21. prescribing forms, other than forms mentioned in this Act as forms prescribed by the Minister, and providing for their use;
22. prescribing any matter mentioned in this Act as prescribed, other than forms mentioned in this Act as forms prescribed by the Minister;
23. respecting any matter that this Act mentions may be or shall be dealt with in the regulations;
24. exempting any class of corporations, properties or persons from any provision of this Act or the regulations;
25. respecting any matter necessary or advisable to carry out the intent and purpose of this Act. 1998, c. 19, s. 177(1).

Minister's regulations

- (2) The Minister may make regulations,
 1. respecting the registration and recording of declarations, descriptions, amendments to declarations or descriptions, by-laws, notices of termination and other instruments;
 2. governing the method of describing land or any interest in land in instruments affecting a property or part of a property;
 3. governing surveys, plans, specifications, certificates, descriptions and diagrams, and prescribing procedures for their registration and amendment;
 4. prescribing the duties of officers appointed under the *Land Titles Act* or the *Registry Act* for the purpose of this Act;
 5. requiring the payment of fees to officers appointed under the *Land Titles Act* or the *Registry Act* and prescribing the amounts of the fees;
 6. respecting the names of corporations and requiring that the name of a corporation indicate whether the corporation is a freehold, leasehold, common elements, phased or vacant land condominium corporation;
 7. governing the circumstances and the manner in which the *Corporations Information Act* is to apply to corporations, including the time at which that Act is to apply;

20. prescrire les montants des droits qui sont payables ou exigibles aux termes de la présente loi;
21. prescrire les formules, autres que celles que la présente loi mentionne comme étant prescrites par le ministre, et en prévoir l'utilisation;
22. prescrire les questions que la présente loi mentionne comme étant prescrites, autres que les formules qu'elle mentionne comme étant prescrites par le ministre;
23. traiter des questions que la présente loi mentionne comme pouvant ou devant être traitées dans les règlements;
24. soustraire une catégorie d'associations, de propriétés ou de personnes à l'application de l'une ou l'autre des dispositions de la présente loi ou des règlements;
25. traiter des questions nécessaires ou souhaitables afin de réaliser l'esprit et l'objet de la présente loi. 1998, chap. 19, par. 177(1).

Règlements du ministre

- (2) Le ministre peut, par règlement :
 1. traiter de l'enregistrement et de l'inscription des déclarations, des descriptions, des modifications de déclarations ou de descriptions, des règlements administratifs, des avis de fin du régime de condominium, des avis de résiliation et d'autres actes;
 2. régir le mode de description des biens-fonds ou de tout intérêt sur un bien-fonds dans les actes relatifs à une propriété ou à une partie d'une propriété;
 3. régir les arpentages, les plans, les indications, les certificats, les descriptions et les graphiques, et prescrire la procédure relative à leur enregistrement et à leur modification;
 4. prescrire les devoirs des fonctionnaires nommés en vertu de la *Loi sur l'enregistrement des droits immobiliers* ou de la *Loi sur l'enregistrement des actes* pour l'application de la présente loi;
 5. exiger le paiement de droits aux fonctionnaires nommés en vertu de la *Loi sur l'enregistrement des droits immobiliers* ou de la *Loi sur l'enregistrement des actes* et en prescrire les montants;
 6. traiter des dénominations sociales des associations et exiger qu'elles indiquent s'il s'agit d'une association condominiale de propriété franche, d'une association condominiale de propriété à bail, d'une association condominiale de parties communes, d'une association condominiale constituée par étape ou d'une association condominiale de terrain nu;
 7. régir les circonstances dans lesquelles la *Loi sur les renseignements exigés des personnes morales* s'applique aux associations, y compris le moment où elle s'y applique, et la manière dont elle s'y applique;

8. requiring that a description in respect of any class of properties contain a survey of the properties showing the units and common elements, in lieu of or in addition to the requirements of section 8;
9. prescribing the material required to be contained in the certificate as to the status of an amalgamating corporation for the purpose of clause 120 (3) (c);
10. prescribing forms described in this Act as forms prescribed by the Minister and providing for their use. 1998, c. 19, s. 177 (2).

Application of regulations

- (3) A provision of a regulation may be made to apply to,
- (a) all corporations or any class or type of corporations;
 - (b) all properties or any class of properties; or
 - (c) all persons or any class of persons. 1998, c. 19, s. 177 (3).

Incorporation by reference

(4) A regulation made under subsection (1) that prescribes any of the following things may adopt by reference, with the changes, if any, that the Lieutenant Governor in Council considers advisable, any principle, standard, code or formula, as it reads at the time the regulation is made or as it is amended from time to time, whether before or after the time at which the regulation is made:

1. The manner in which financial statements of a corporation are to be prepared or generally accepted accounting principles for the purpose of those statements.
2. The manner in which the auditor's report described in subsection 67 (1) is to be prepared or generally accepted auditing standards for the purpose of that report. 2001, c. 9, Sched. D, s. 3 (4).

Transition

178. (1) Corporations created under the *Condominium Act*, being chapter C.26 of the Revised Statutes of Ontario, 1990, are continued as corporations under this Act. 1998, c. 19, s. 178 (1).

Lien

(2) A corporation's lien that was created under the *Condominium Act* for the default of an owner in the obligation to contribute to the common expenses is continued as a lien under subsection 85 (1) of this Act. 1998, c. 19, s. 178 (2).

8. exiger qu'une description relative à toute catégorie de propriétés comprenne un arpentage des propriétés montrant les parties privatives et les parties communes, à la place ou en plus des exigences de l'article 8;
9. prescrire les documents que doit comprendre le certificat contenant de l'information sur une association qui fusionne pour l'application de l'alinéa 120 (3) c);
10. prescrire les formules que la présente loi mentionne comme étant prescrites par le ministre et en prévoir l'utilisation. 1998, chap. 19, par. 177 (2).

Champ d'application des règlements

(3) Les dispositions des règlements peuvent s'appliquer, selon le cas :

- a) à toutes les associations ou à toute catégorie ou à tout genre d'associations;
- b) à toutes les propriétés ou à toute catégorie de propriétés;
- c) à toutes les personnes ou à toute catégorie de personnes. 1998, chap. 19, par. 177 (3).

Adoption par renvoi

(4) Les règlements pris en application du paragraphe (1) qui prescrivent ce qui suit peuvent adopter par renvoi, avec les modifications éventuelles que le lieutenant-gouverneur en conseil estime nécessaires, des principes, des normes, des codes ou des formules, tels qu'ils existent au moment de la prise des règlements ou tels qu'ils sont modifiés soit avant, soit après ce moment :

1. La manière de préparer les états financiers d'une association ou les principes comptables généralement reconnus utilisés aux fins de ces états.
2. La manière de préparer le rapport du vérificateur visé au paragraphe 67 (1) ou les normes de vérification généralement reconnues utilisées aux fins de ce rapport. 2001, chap. 9, annexe D, par. 3 (4).

Dispositions transitoires

178. (1) Les associations constituées en vertu de la *Loi sur les condominiums*, qui constitue le chapitre C.26 des Lois refondues de l'Ontario de 1990, sont maintenues à titre d'associations en vertu de la présente loi. 1998, chap. 19, par. 178 (1).

Privilège

(2) Le privilège d'une association qui a été créé en vertu de la *Loi sur les condominiums* en raison du manquement d'un propriétaire à l'obligation de contribuer aux dépenses communes est maintenu comme privilège visé au paragraphe 85 (1) de la présente loi. 1998, chap. 19, par. 178 (2).

Transition, turnover

179. (1) If the corporation was created under the *Condominium Act*, being chapter C.26 of the Revised Statutes of Ontario, 1990, section 43 does not apply and section 26 of that Act, as it existed immediately before the coming into force of section 184, continues to apply. 1998, c. 19, s. 179 (1).

Offences under former Act

(2) Section 55 of the *Condominium Act*, as it existed immediately before the coming into force of section 184, continues to apply with respect to contraventions of subsection 26 (3) of that Act. 1998, c. 19, s. 179 (2).

Transition, disclosure

180. (1) If, on or before the day sections 44, 72 to 75 and 78 to 82 come into force, the declarant with respect to a corporation has entered into one or more agreements of purchase and sale for a unit or proposed unit in the corporation,

- (a) those sections do not apply; and
- (b) subject to subsection (2), sections 51 to 54 of the *Condominium Act*, being chapter C.26 of the Revised Statutes of Ontario, 1990, except for subsection 52 (5) of that Act, as those sections existed immediately before the coming into force of section 184, continue to apply. 1998, c. 19, s. 180 (1).

Not a material amendment

(2) For the purposes of subsection 52 (2) of the *Condominium Act*, being chapter C.26 of the Revised Statutes of Ontario, 1990, a change to the information required to be contained in a disclosure statement that arises only as a result of the coming into force of this Act does not constitute a material amendment to the disclosure statement. 1998, c. 19, s. 180 (2).

Offences under former Act

(3) Section 55 of the *Condominium Act*, as it existed immediately before the coming into force of section 184, continues to apply with respect to contraventions of subsection 52 (5), (6), or 53 (1) of that Act. 1998, c. 19, s. 180 (3).

Transition, insurance

181. (1) If, at the time section 99 comes into force, the corporation has entered into an insurance policy under section 27 of the *Condominium Act*, being chapter C.26 of the Revised Statutes of Ontario, 1990, that has not expired, section 99 does not apply and section 27 of that Act, as it existed immediately before the coming into force of section 184, continues to apply. 1998, c. 19, s. 181 (1).

Dispositions transitoires, transfert des pouvoirs

179. (1) Si l'association a été constituée aux termes de la *Loi sur les condominiums*, qui constitue le chapitre C.26 des Lois refondues de l'Ontario de 1990, l'article 43 ne s'applique pas et l'article 26 de cette loi, tel qu'il existait immédiatement avant l'entrée en vigueur de l'article 184, continue de s'appliquer. 1998, chap. 19, par. 179 (1).

Infractions à l'ancienne loi

(2) L'article 55 de la *Loi sur les condominiums*, tel qu'il existait immédiatement avant l'entrée en vigueur de l'article 184, continue de s'appliquer à l'égard des contraventions au paragraphe 26 (3) de cette loi. 1998, chap. 19, par. 179 (2).

Dispositions transitoires, divulgation

180. (1) Si, le jour de l'entrée en vigueur des articles 44, 72 à 75 et 78 à 82 ou avant ce jour, le déclarant à l'égard d'une association a conclu une ou plusieurs conventions de vente pour une partie privative ou une partie privative projetée comprise dans l'association :

- a) d'une part, ces articles ne s'appliquent pas;
- b) d'autre part, sous réserve du paragraphe (2) et à l'exception du paragraphe 52 (5) de la *Loi sur les condominiums*, qui constitue le chapitre C.26 des Lois refondues de l'Ontario de 1990, les articles 51 à 54 de cette loi, tels qu'ils existaient immédiatement avant l'entrée en vigueur de l'article 184, continuent de s'appliquer. 1998, chap. 19, par. 180 (1).

Aucune modification importante

(2) Pour l'application du paragraphe 52 (2) de la *Loi sur les condominiums* qui constitue le chapitre C.26 des Lois refondues de l'Ontario de 1990, un changement dans les renseignements devant figurer dans un état de divulgation qui ne découle que de l'entrée en vigueur de la présente loi ne constitue pas une modification importante de l'état de divulgation. 1998, chap. 19, par. 180 (2).

Infractions à l'ancienne loi

(3) L'article 55 de la *Loi sur les condominiums*, tel qu'il existait immédiatement avant l'entrée en vigueur de l'article 184, continue de s'appliquer à l'égard des contraventions au paragraphe 52 (5) ou (6) ou 53 (1) de cette loi. 1998, chap. 19, par. 180 (3).

Dispositions transitoires, assurance

181. (1) Si, au moment de l'entrée en vigueur de l'article 99, l'association a souscrit, en vertu de l'article 27 de la *Loi sur les condominiums*, qui constitue le chapitre C.26 des Lois refondues de l'Ontario de 1990, une police d'assurance qui n'a pas expiré, l'article 99 ne s'applique pas et l'article 27 de cette loi, tel qu'il existait immédiatement avant l'entrée en vigueur de l'article 184, continue de s'appliquer. 1998, chap. 19, par. 181 (1).

Renewals

(2) Despite subsection (1), section 99 applies if the corporation renews an insurance policy described in that subsection after section 99 comes into force. 1998, c. 19, s. 181 (2).

Transition, termination of agreements

182. If the corporation has entered into an agreement described in sections 111 and 112 before those sections come into force, those sections do not apply and section 39 of the *Condominium Act*, being chapter C.26 of the Revised Statutes of Ontario, 1990, as that section existed immediately before the coming into force of section 184, continues to apply. 1998, c. 19, s. 182.

Transition, regulations

183. Despite section 184, the Lieutenant Governor in Council may by regulation revoke regulations made under section 59 of the *Condominium Act*, being chapter C.26 of the Revised Statutes of Ontario, 1990, as that section read immediately before section 184 comes into force, if the Minister makes a regulation under subsection 177 (2) that is inconsistent with those regulations. 1998, c. 19, s. 183.

184.-186. OMITTED (AMENDS OR REPEALS OTHER ACTS). 1998, c. 19, ss. 184-186.

187. OMITTED (PROVIDES FOR COMING INTO FORCE OF PROVISIONS OF THIS ACT). 1998, c. 19, s. 187.

188. OMITTED (ENACTS SHORT TITLE OF THIS ACT). 1998, c. 19, s. 188.

Renouvellements

(2) Malgré le paragraphe (1), l'article 99 s'applique si l'association renouvelle une police d'assurance décrite à ce paragraphe après l'entrée en vigueur de l'article 99. 1998, chap. 19, par. 181 (2).

Dispositions transitoires, résiliation des conventions

182. Si l'association a conclu une convention décrite aux articles 111 et 112 avant leur entrée en vigueur, ces articles ne s'appliquent pas et l'article 39 de la *Loi sur les condominiums*, qui constitue le chapitre C.26 des Lois refondues de l'Ontario de 1990, tel que cet article existait immédiatement avant l'entrée en vigueur de l'article 184, continue de s'appliquer. 1998, chap. 19, art. 182.

Dispositions transitoires, règlements

183. Malgré l'article 184, le lieutenant-gouverneur en conseil peut, par règlement, révoquer les règlements pris en application de l'article 59 de la *Loi sur les condominiums*, qui constitue le chapitre C.26 des Lois refondues de l'Ontario de 1990, tel que cet article existait immédiatement avant l'entrée en vigueur de l'article 184, si le ministre prend un règlement en vertu du paragraphe 177 (2) qui est incompatible avec ces règlements. 1998, chap. 19, art. 183.

184. à 186. OMIS (MODIFIE OU ABROGE D'AUTRES LOIS). 1998, chap. 19, art. 184 à 186.

187. OMIS (PRÉVOIT L'ENTRÉE EN VIGUEUR DES DISPOSITIONS DE LA PRÉSENTE LOI). 1998, chap. 19, art. 187.

188. OMIS (ÉDICTE LE TITRE ABRÉGÉ DE LA PRÉSENTE LOI). 1998, chap. 19, art. 188.
